

NEWSEC

Havneholmen P/S

Årsrapport

Fra 1.1.2017 til 31.12.2017

2. regnskabsår

(cvr nr. 38 03 65 72)

Godkendt på generalforsamlingen
31. januar 2018


Dirigent

Newsec Datea A/S

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 26 01 02
CVR.nr. 25326296
www.newsec.dk

Kontor i Aarhus og Næstved

Indhold

	SIDE
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Havneholmen P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

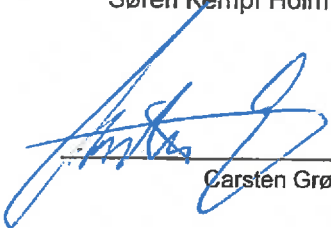
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. januar 2018

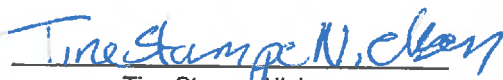
Bestyrelse:



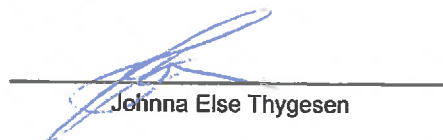
Søren Kempf Holm (Formand)



Carsten Grøhn



Tine Stamp Nielsen



Johanna Else Thygesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partshaverne i Havneholmen P/S.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havneholmen P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. januar 2018

DELOITTE
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>Havneholmen P/S c/o Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby</p> <p>CVR-nummer: 38 03 65 72 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Revision	<p>DELOITTE Weidekampsgade 6 2300 København S</p>
Stiftere	<p>PENSAM ERHVERVSEJENDOMME ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3520 Farum</p> <p>TOPDANMARK EJENDOM A/S Borupvang 4 2750 Ballerup</p>
Direktører	<p>Carsten Grøhn (Direktør) Thorsvej 11 2800 Kgs. Lyngby</p>
Bestyrelse	<p>Søren Kempf Holm (Formand) Strandvejen 610 2930 Klampenborg</p> <p>Tine Stampe Nielsen Bueparken 78 2750 Ballerup</p> <p>Carsten Grøhn Thorsvej 11 2800 Kgs. Lyngby</p> <p>Johnna Else Thygesen Skuldelevvej 40 4050 Skibby</p>
Tegningsregel	<p>Selskabet tegnes af formanden for bestyrelsen i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse.</p>
Fuldt ansvarlige deltager	<p>Komplementarselskabet Havneholmen ApS</p>
Hovedaktivitet	<p>Udlejning af fast ejendom</p>

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 25.103 og selskabets balance, pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 957.017.

Selskabets ejendom er i årsregnskabet indregnet til en værdi på t.kr. 1.006.995 ved udgangen af 2017.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, med enkelte bestemmelser fra klasse C, samt partselskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendommen til dagsværdi.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet partsselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte partshavere medtager resultatet fra partsselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af den afkastbaseret model, hvor første års pengestrøm ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. Første års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommens aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående og indregnes til nominal værdi.

Kortfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

1. januar 2017 - 31. december 2017	Note	2017 kr.	2016 september 2016 - 31. december t.kr.
Lejeindtægter		37.275.474	6.894
Driftsomkostninger	1	<u>-12.109.504</u>	<u>-2.624</u>
Resultat før finansielle poster		25.165.970	4.270
Finansieringsomkostninger		<u>-62.676</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>25.103.294</u></u>	<u><u>4.270</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		25.103.294	4.270
Overført fra tidligere år		<u>4.270.218</u>	<u>0</u>
Disponeret		<u><u>29.373.512</u></u>	<u><u>4.270</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2017	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>1.006.994.561</u>	<u>997.704</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>1.006.994.561</u>	<u>997.704</u>
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		<u>1.006.994.561</u>	<u>997.704</u>
Omsætningsaktiver			
Periodiseringsposter		0	1.028
Lejetilgodehavender		0	196
Tilgodehavender		<u>159.857</u>	<u>205</u>
Tilgodehavender		159.857	1.429
Likvide beholdninger		<u>11.672.298</u>	<u>3.069</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		<u>11.832.155</u>	<u>4.498</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>1.018.826.716</u></u>	<u><u>1.002.202</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2017	Note	2017 kr.	2016 €1000
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat i alt		956.516.877	931.413
EGENKAPITAL I ALT		957.016.877	931.913
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Gældsbrief PenSam Erhvervsjendomme ApS		21.891.177	26.876
Gældsbrief Topdanmark Ejendom A/S		21.891.177	32.901
Langfristede forpligtelser		43.782.354	59.777
Kortfristede forpligtelser			
Anden gæld		18.027.485	10.512
Kortfristede forpligtelser		18.027.485	10.512
FORPLIGTELSE I ALT		61.809.839	70.289
PASSIVER I ALT		1.018.826.716	1.002.202
Andre forpligtelser	3		
Nærtstående parter	4		

Egenkapitalopgørelse

	2017 kr.	2016 t.kr.
Virksomhedskapital primo	500.000	0
Årets indskud	<u>0</u>	<u>500</u>
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500
Overkurs primo	0	0
Overkurs ved stiftelse	0	927.143
Overført til overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>-927.143</u>
Overkursfond ultimo	0	0
Overført resultat tidligere år	931.413.583	0
Overført fra overkursfond	0	927.143
Overført af årets resultat	<u>25.103.294</u>	<u>4.270</u>
Overført resultat i alt	<u>956.516.877</u>	<u>931.413</u>
Egenkapital i alt	<u><u>957.016.877</u></u>	<u><u>931.913</u></u>

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	kr.	t.kr.

1 Driftsomkostninger

Der har ikke været ansatte i årets løb.
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

2 Investeringsejendom

Anskaffelsessum for grund	88.567.359	0
Tilgang, grundværdi	0	88.567
Tilgang primo, bygning	909.136.724	0
Årets tilgang, bygning	5.232.845	909.137
Projektomkostninger	4.057.633	0
Årets afgang, bygning	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi pr. 31/12 2017	1.006.994.561	997.704
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger		
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017	<u>1.006.994.561</u>	<u>997.704</u>

Ejendommen er en boligejendom med et samlet boligareal på 39.699 m², fordelt på 397 lejermål samt p-kælder. Ejendommen er beliggende Thit Jensens Gade 2-34, Aarhus C (Havneholmen).

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav for selskabets boligejendom udgør 4,8 %.

3 Andre forpligtelser

Partnerselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

4 Nærtstående parter

Selskabet ejes af Pensam Erhvervsejendomme ApS og Topdanmark Ejendom A/S med hver 50 %.