

Havneholmen P/S

Årsrapport

For perioden
20. 9. 2016 - 31. 12. 2016
1. regnskabsår
(cvr nr. 38 03 65 72)

Godkendt på generalforsamlingen
28. marts 2017



Dirigent

Indhold

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt regnskab for perioden 20.09. - 31.12. 2016 for Havneholmen P/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 20.09. - 31.12. 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 28. marts 2017

Bestyrelse:

Søren Kempf Holm (Formand)

Carsten Grøhn

Tine Stampe Nielsen

Johanna Else Thygesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til parthaverne i Havneholmen P/S.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havneholmen P/S for perioden 20. september - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 20. september - 31. december 2016 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 28. marts 2017

DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr: 33 96 35 56

Jacques Helonard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Havneholmen P/S c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 38 03 65 72 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	DELOITTE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Weidekampsgade 6 2300 København S
Stiftere	PENSAM ERHVERVSEJENDOMME ApS Jørgen Knudsens Vej 2 3250 Farum TOPDANMARK EJENDOM A/S Borupvang 4 2750 Ballerup
Direktører	Carsten Grøhn (Direktør) Thorsvej 11 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Søren Kempf Holm (Formand) Strandvejen 610 2930 Klampenborg Tine Stampe Nielsen Bueparken 78 2750 Ballerup Carsten Grøhn Thorsvej 11 2800 Kgs. Lyngby Johnna Else Thygesen Skuldelevvej 40 4050 Skibby
Tegningsregel	Selskabet tegnes af formanden for bestyrelsen i forening med en direktør eller af den samlede bestyrelse.
Fuldt ansvarlige deltager	Komplementarselskabet Havneholmen ApS
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 4.270 og selskabets balance, pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 931.914.

Selskabets ejendomme under opførelse beløber sig til 997.704 t.kr. ved udgangen af 2016. Byggeriet er blevet færdigbygget og afleveret medio februar 2017.

Selskabet er stiftet 20. september 2016 i forbindelse med stifternes indskud af ejendommen Thit Jensens Gade, Aarhus med tilhørende aktiver og forpligtelser.

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. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Forventet økonomisk udvikling

I det kommende år forventes et "Resultat af ordinær drift" på et højere niveau end i det forløbne år, idet ejendommen er færdigbygget, samt at det kommende år udgør 12 måneder.

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.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke anført sammenligningstal.

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 varmeudgifter 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 varme-og øvrige forbrugsregnskaber.

Andre eksterne omkostninger

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

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Ejendomme under opførelse

Ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostprisen, der omfatter direkte, henførbare omkostninger.

Ejendomme under opførelse måles efterfølgende til dagsværdi i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til indenfor en rimelig tidshorisont til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Ejendommene gennemgås løbende. Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt parthaverne i forhold til deres andel af partskapitalen.

Kortfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

20. september 2016 - 31. december 2016	Note	2016 kr.
Lejeindlægter		6.894.353
Driftsomkostninger	1	<u>-2.624.135</u>
Resultat før finansielle poster		4.270.218
Finansieringsomkostninger		<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>4.270.218</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>4.270.218</u>
Disponeret		<u><u>4.270.218</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.
AKTIVER		
Langfristede aktiver		
Anlægsaktiver		
Ejendom under opførelse	2	<u>997.704.083</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>997.704.083</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		
		<u>997.704.083</u>
Kortfristede aktiver		
Tilgodehavende hos lejere		195.754
Periodeafgrænsningsposter		1.027.566
Øvrige tilgodehavender		<u>205.025</u>
Tilgodehavender		<u>1.428.345</u>
Likvide beholdninger		<u>3.069.197</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		
		<u>4.497.542</u>
AKTIVER I ALT		
		<u><u>1.002.201.625</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital		500.000
Overført resultat i alt		<u>931.413.583</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>931.913.583</u>
Forpligtelser		
Kortfristede forpligtelser		
Gældsbrief PenSam Erhvervsejendomme ApS		26.875.552
Gældsbrief Topdanmark Ejendom A/S		32.901.379
Anden gæld		<u>10.511.111</u>
Kortfristede forpligtelser		<u>70.288.042</u>
FORPLIGTELSER I ALT		<u>70.288.042</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>1.002.201.625</u></u>
Andre forpligtelser	3	
Nærtstående parter	4	

Egenkapitalopgørelse

	2016 kr.
Virksomhedskapital primo	0
Indskudt ved stiftelse	500.000
Virksomhedskapital ultimo	<u>500.000</u>
Overkursfond primo	0
Overkurs ved stiftelse	927.143.365
Overført til overført af årets resultat	<u>-927.143.365</u>
Overkursfond ultimo	<u>0</u>
Overført resultat primo	0
Overført fra overkursfond	927.143.365
Overført af årets resultat	4.270.218
Udlodning	<u>0</u>
Overført resultat i alt	<u>931.413.583</u>
Egenkapital i alt	<u><u>931.913.583</u></u>

Noter til årsrapporten

2016

Kr.

1 Driftsomkostninger

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

2 Ejendom under opførelse

Tilgang, grundværdi	88.567.359
Årets tilgang, bygning	909.136.724
Årets afgang, bygning	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>997.704.083</u>

Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u><u>997.704.083</u></u>
--------------------------------------	---------------------------

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Gennemsnitlig 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 Erhvervs Ejendomme ApS og Topdanmark Ejendom A/S med hver 50%.