

# Havneholmen P/S

C/O 33610 Newsec PAM Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 38036572

## Årsrapport for 2023

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25-01-2024

---

Patrick Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

Havneholmen P/S

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Havneholmen P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 25-01-2024

### Direktion

Johnna Else Thygesen  
Direktør

### Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt  
Formand

Tine Stampe Nielsen  
Medlem

Jacob Østergaard Skyum  
Medlem

Johnna Else Thygesen  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Havneholmen P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havneholmen P/S for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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.
- \* 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* 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 konklusioner 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 blandt andet 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 25-01-2024

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard  
Statsautoriseret revisor  
mne16613

Havneholmen P/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Havneholmen P/S C/O 33610 Newsec PAM Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr.	38036572
Stiftelsesdato	20-09-2016
Hjemsted	Lyngby-Tårnbæk
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Bæk Engelhardt Tine Stampe Nielsen Jacob Østergaard Skyum Johnna Else Thygesen
<b>Direktion</b>	Johnna Else Thygesen
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 43.814.437, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 1.217.132.928, og en egenkapital på kr. 1.199.750.891.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Havneholmen P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C, samt partselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 127,4 mio. kr. jævnfør omtale heraf i note 2.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende ejendomme indeholdende årets indtægter ved udlejning af ejendommene. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, øvrige administrationsomkostninger samt ejedomsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejedomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i



## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Målingen sker på baggrund af den afkastbaseret model. 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ved omklassifikationer af ejendomme fra grunde og bygninger til investeringsejendomme, anses den bogførte værdi på tidspunktet for statusskifte af ejendommen som kostprisen på investeringsejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		62.244.333	62.801.001
Andre eksterne omkostninger	1	-19.150.659	-17.199.051
<b>Bruttoresultat</b>		<b>43.093.674</b>	<b>45.601.950</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-55.048.230
<b>Driftsresultat</b>		<b>43.093.674</b>	<b>-9.446.280</b>
Andre finansielle indtægter		720.763	0
Finansielle omkostninger		0	-206.652
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.814.437</b>	<b>-9.652.932</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>43.814.437</b>	<b>-9.652.932</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	24.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	20.000.000
Overført resultat		43.814.437	-53.652.932
<b>Resultatdisponering</b>		<b>43.814.437</b>	<b>-9.652.932</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.184.255.021	1.179.545.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.184.255.021</b>	<b>1.179.545.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.184.255.021</b>	<b>1.179.545.600</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		239.809	179.662
Andre tilgodehavender		0	847.686
Periodeafgrænsningsposter		663.113	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>902.922</b>	<b>1.027.348</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.974.985</b>	<b>31.981.121</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.877.907</b>	<b>33.008.469</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.217.132.928</b>	<b>1.212.554.069</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.214.250.891	1.170.436.454
Udbytte for regnskabsåret		0	24.000.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		-15.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.199.750.891</b>	<b>1.194.936.454</b>
Gæld til banker		0	20.970
Leverandører af varer og tjenesteydelser		383.332	0
Anden gæld		648.516	1.026.953
Deposita		16.350.189	16.569.692
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.382.037</b>	<b>17.617.615</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.382.037</b>	<b>17.617.615</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.217.132.928</b>	<b>1.212.554.069</b>
Eventualforpligtelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Ekstra- ordinært udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2023	500.000	1.170.436.454	24.000.000		1.194.936.454
Betalt udbytte	0	0	-24.000.000	0	-24.000.000
Årets resultat	0	43.814.437	0	0	43.814.437
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-15.000.000	-15.000.000
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>500.000</b>	<b>1.214.250.891</b>	<b>0</b>	<b>-15.000.000</b>	<b>1.199.750.891</b>

## Noter

### 1. Andre eksterne omkostninger

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

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	1.010.412.077	1.010.712.727
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.709.421	-300.650
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.015.121.498</b>	<b>1.010.412.077</b>
Opskrivninger primo	169.133.523	224.181.753
Årets opskrivninger	0	-55.048.230
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>169.133.523</b>	<b>169.133.523</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.184.255.021</b>	<b>1.179.545.600</b>

Ejendommen er en boligejendom med et samlet boligareal på 39.699 m<sup>2</sup>, fordelt på 397 lejemål samt p-kælder. Ejendommen er beliggende Thit Jensens Gade 2-34, Aarhus C (Havneholmen)

Investeringsejendomme er jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdien ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav for selskabets boligejendom udgør 4,13% (2022: 3,75%).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 127,4 mio. kr. Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 39.492 kr./m<sup>2</sup>

### 3. Eventualforpligtelser

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.

## Johanna Thygesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johanna Else Thygesen

Direktør

ID: 8e5e4b5d-63b8-4740-be1c-201d0c5aabeeb

Tidspunkt for underskrift: 06-02-2024 kl.: 17:54:33

Underskrevet med MitID



## Flemming Bæk Engelhardt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Bæk Engelhardt

Bestyrelsesformand

ID: 896e7914-2235-465f-bf3e-dac2c9148b26

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2024 kl.: 08:45:57

Underskrevet med MitID



## Tine Stampe Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tine Stampe Nielsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 8204b2f4-fa87-4db9-a9e7-ffc136d918e6

Tidspunkt for underskrift: 06-02-2024 kl.: 15:05:27

Underskrevet med MitID



## Jacob Østergaard Skyum

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Østergaard Skyum

Bestyrelsesmedlem

ID: d3fb0b43-2b83-4486-812a-b20785807211

Tidspunkt for underskrift: 06-02-2024 kl.: 14:40:46

Underskrevet med MitID



## Patrik Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Patrick Jensen

Dirigent

ID: b3be12b4-13f5-41ca-94eb-81879a93370b

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2024 kl.: 10:35:51

Underskrevet med MitID



## Jacques Peronard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacques Peronard

Revisor

ID: d4e50840-22ef-427d-a9f1-5d04cf73eac0

Tidspunkt for underskrift: 07-02-2024 kl.: 18:29:04

Underskrevet med MitID

