

Havneholmen P/S

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

CVR-nr. 38036572

Årsrapport for 2022

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25-01-2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 25-01-2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022, 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. Fejlinformation 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 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 25-01-2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
mne16613

Havneholmen P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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: 01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Flemming Bæk Engelhardt Tine Stampe Nielsen Jacob Østergaard Skyum Johnna Else Thygesen
Direktion	Johnna Else Thygesen , Direktør
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet 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, jf. 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 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -9.652.932, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 1.212.554.069, og en egenkapital på kr. 1.194.936.454.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C, samt partselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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.

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 ejendomsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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 kursgevinster 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme, anses den bogførte værdi på tidspunktet for statusskifte af ejendommen som kostprisen på investeringsjendommen.

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	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		62.801.001	62.553.257
Andre eksterne omkostninger	1	-17.199.051	-17.826.564
Bruttoresultat		45.601.950	44.726.693
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-55.048.230	93.679.755
Driftsresultat		-9.446.280	138.406.448
Finansielle omkostninger		-206.652	-285.156
Resultat før skat		-9.652.932	138.121.292
Årets resultat		-9.652.932	138.121.292
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		24.000.000	44.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		20.000.000	0
Overført resultat		-53.652.932	94.121.292
Resultatdisponering		-9.652.932	138.121.292

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	1.179.545.600	1.234.894.480
Materielle anlægsaktiver		1.179.545.600	1.234.894.480
Anlægsaktiver		1.179.545.600	1.234.894.480
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		179.662	537
Andre tilgodehavender		847.686	1.098.722
Periodeafgrænsningsposter		0	549.103
Tilgodehavender		1.027.348	1.648.362
Likvide beholdninger		31.981.121	50.000.113
Omsætningsaktiver		33.008.469	51.648.475
Aktiver		1.212.554.069	1.286.542.955

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.170.436.454	1.224.089.386
Udbytte for regnskabsåret		24.000.000	44.000.000
Egenkapital		1.194.936.454	1.268.589.386
Gæld til banker		20.970	120.308
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	615.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	456.210
Anden gæld		1.026.953	457.540
Deposita		16.569.692	16.304.174
Kortfristede gældsforpligtelser		17.617.615	17.953.569
Gældsforpligtelser		17.617.615	17.953.569
Passiver		1.212.554.069	1.286.542.955
Eventualforpligtelser	3		
Nærtstående parter	4		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabsåret	Ekstra- ordinært udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2022	500.000	1.224.089.386	44.000.000	0	1.268.589.386
Betalt udbytte	0	0	-44.000.000	0	-44.000.000
Årets resultat	0	-53.652.932	24.000.000	20.000.000	-9.652.932
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-20.000.000	-20.000.000
Egenkapital 31-12-2022	500.000	1.170.436.454	24.000.000	0	1.194.936.454

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

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

	2022	2021
	kr.	kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.010.712.727	1.010.208.002
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	504.725
Afgang i årets løb	-300.650	0
Kostpris ultimo	1.010.412.077	1.010.712.727
Dagsværdireguleringer primo	224.181.753	130.501.998
Årets reguleringer	-55.048.230	93.679.755
Dagsværdireguleringer ultimo	169.133.523	224.181.753
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.179.545.600	1.234.894.480

Ejendommen er en boligejendom med et samlet boligareal på 39.699 m², fordelt på 397 lejemål 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 3,75 % (2021: 3,75 %).

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.

4. Nærtstående parter

Selskabet ejes af PenSam Pension forsikringsaktieselskab og Nordea Pension Ejendom Danmark A/S med hver 50 %.

Johnna Else Thygesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Johnna Else Thygesen
Direktør
ID: 8e5e4b5d-63b8-4740-be1c-201d0c5aabeeb
Tidspunkt for underskrift: 07-02-2023 kl.: 10:24:44
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: 01-02-2023 kl.: 15:43:00
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: 09-02-2023 kl.: 12:47:41
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: 10-02-2023 kl.: 10:12:16
Underskrevet med MitID



Johnna Else Thygesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Johnna Else Thygesen
Bestyrelsesmedlem
ID: 8e5e4b5d-63b8-4740-be1c-201d0c5aabeeb
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2023 kl.: 14:27:04
Underskrevet med MitID



Patrick Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Patrick Jensen
Dirigent
ID: 16810917
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2023 kl.: 14:25:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jacques Peronard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacques Peronard
Revisor
ID: d4e50840-22ef-427d-a9f1-5d04cf73eac0
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2023 kl.: 14:48:40
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.