

# Havnepladsen, Odense ApS

Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 48 55 58

## Årsrapport 2020

(fra selskabets stiftelse 29. juni - 31. december 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2021

Dirigent:

.....





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 29. juni - 31. december 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Havnepladsen, Odense ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. juni - 31. december 2020.

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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. juni - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. maj 2021  
Direktion:

.....  
Morten Lykke

.....  
Rikke Sørensen

Bestyrelse:

.....  
Finn Birkjær Nielsen  
formand

.....  
Thomas Olander From

.....  
Morten Lykke

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Havnepladsen, Odense ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havnepladsen, Odense ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. juni - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 29. juni - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

Aarhus, den 17. maj 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Tobias Oppermann  
statsaut. revisor  
mne46362

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Havnepladsen, Odense ApS
Adresse, postnr., by	Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	41 48 55 58
Stiftet	29. juni 2020
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	29. juni - 31. december 2020
Bestyrelse	Finn Birkjær Nielsen, formand Thomas Olander From Morten Lykke
Direktion	Morten Lykke Rikke Sørensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 336 t.kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på 286 t.kr. Virksomheden har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres gennem selskabets fremtidige indtjening.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 29. juni - 31. december 2020

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020 6 mdr.
	<b>Bruttotab</b>	-332.347
2	Personaleomkostninger	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-332.347
3	Finansielle omkostninger	-98.680
	<b>Resultat før skat</b>	-431.027
4	Skat af årets resultat	94.616
	<b>Årets resultat</b>	-336.411
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	-336.411
		-336.411

## Årsregnskab 29. juni - 31. december 2020

## Balance

Note	kr.	2020
	<b>AKTIVER</b>	
	Anlægsaktiver	
5	Materielle anlægsaktiver Investeringsjendomme	145.761.762
		<u>145.761.762</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>145.761.762</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Tilgodehavender	
	Udsudte skatteaktiver	68.304
	Andre tilgodehavender	8.236.390
		<u>8.304.694</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.304.694</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>154.066.456</u></u>



## Årsregnskab 29. juni - 31. december 2020

## Balance

Note	kr.	<u>2020</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
6	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	-336.411
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-286.411</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til banker	59.116.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.699.996
	Gæld til tilknyttede virksomheder	73.324.290
	Anden gæld	211.781
		<u>154.352.867</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>154.352.867</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>154.066.456</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 29. juni - 31. december 2020

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	-336.411	-336.411
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>-336.411</b>	<b>-286.411</b>

## Årsregnskab 29. juni - 31. december 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havnepladsen, Odense ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 29. juni - 31. december 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 29. juni - 31. december 2020

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2020 6 mdr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	98.679
Andre finansielle omkostninger	1
	<u>98.680</u>

kr.	2020 6 mdr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-26.312
Udskudt skat	-68.304
	<u>-94.616</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Tilgange	<u>145.761.762</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>145.761.762</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>145.761.762</u>

I kostprisen for investeringsejendomme indgår renteomkostninger med i alt 1.103 t.kr. Renteomkostninger vedrører låntagning i produktionsperioden.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

#### 6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og kreditorer er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 106.300 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 145.762 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Rikke Sørensen

### Direktion

På vegne af: Havnepladsen, Odense ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-334383119872

IP: 128.77.xxx.xxx

2021-05-19 11:30:41Z

NEM ID 

## Rikke Sørensen

### Dirigent

På vegne af: Havnepladsen, Odense ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-334383119872

IP: 128.77.xxx.xxx

2021-05-19 11:30:41Z

NEM ID 

## Morten Lykke

### Direktion

På vegne af: Havnepladsen, Odense ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-362468932163

IP: 128.77.xxx.xxx

2021-05-21 13:46:12Z

NEM ID 

## Thomas Olander From

### Bestyrelse

På vegne af: Havnepladsen, Odense ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-454290245658

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-05-21 13:54:47Z

NEM ID 

## Morten Lykke

### Bestyrelse

På vegne af: Havnepladsen, Odense ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-362468932163

IP: 128.77.xxx.xxx

2021-05-21 13:57:20Z

NEM ID 

## Finn Birkjær Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Havnepladsen, Odense ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-625571872936

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-05-23 21:06:44Z

NEM ID 

## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-05-24 09:58:19Z

NEM ID 

## Tobias Oppermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40520270

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-05-25 09:40:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YEXSJ-HMFVN-Y2FJ6-15X6M-Z31PQ-U5350

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>