

Havnens Bygningsudlejning A/S

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 33 64 25 63

Årsrapport for 2024

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 14/3 2025.

Dirigent
Jan Leth Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2024	11
Balance pr. 31/12 2024	12
Noter	14
Koncern	
Anvendt regnskabspraksis (koncern)	18
Resultatopgørelse for 2024 (koncern)	20
Balance pr. 31/12 2024 (koncern)	21
Noter (koncern)	23

Selskabsoplysninger

Selskab

Havnens Bygningsudlejning A/S
Toldbodgade 36 A
1253 København K
CVR-nr.: 33 64 25 63
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jan Leth Christensen (formand)
Adam Nederby Falbert
Kristine Zeest Leth
Morten Edvard Clausen

Direktion

Morten Edvard Clausen

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32
2610 Rødovre

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive handel med - og investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2024.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Havnens Bygningsudlejning A/S for 2024. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 14. marts 2025

Direktion

Morten Edvard Clausen

Bestyrelse

Adam Nederby Falbert

Jan Leth Christensen
(formand)

Kristine Zeest Leth

Morten Edvard Clausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Havnens Bygningsudlejning A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Havnens Bygningsudlejning A/S for regnskabsåret 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 revisoreres 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 fejl-information, 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 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.

Rødovre, den 14. marts 2025

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Selskabsskatten er afsat med 22 % ekskl. tillæg. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv.

Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi. Tilknyttede virksomheders negative egenkapital modregnes i tilgodehavender hermed.

Negativ egenkapital herudover optages under hensatte forpligtelser.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskabet henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Depositum er målt til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2024

Note	2024	2023
	kr.	kr.
Indtægter		
	4.205.126	3.520.719
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	4.205.126	3.520.719
Udgifter		
2	Personaleudgifter	-198.000
3	Afskrivninger	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansiering		
	4.007.126	3.300.219
4	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.336.311
	Finansielle indtægter	984
	Finansielle indtægter, koncern	432.212
	Finansielle udgifter	-2.508.387
	Finansielle udgifter, koncern	-7.260
	<u>-7.260</u>	<u>-43.829</u>
Resultat før skat		
	588.364	3.319.166
5	Beregnede skatter	-424.003
	<u>-424.003</u>	<u>-345.598</u>
Årets resultat		
	<u>164.361</u>	<u>2.973.568</u>
Resultatdisponering		
	Overført til næste år	1.500.672
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.336.311
	Ekstraordinært udbytte	0
	Udbytte	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>164.361</u>	<u>2.973.568</u>

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	31/12 2023	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Investeringsejendomme	70.300.000	70.300.000
	Driftsmidler og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.300.000</u>	<u>70.300.000</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	60.928.804	62.605.115
	Depositum	71.442	71.442
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>61.000.246</u>	<u>62.676.557</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>131.300.246</u>	<u>132.976.557</u>
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.857.042	36.398.830
	Periodeafgrænsningsposter	757	16.390
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	95.307
	Andre tilgodehavender	7.294	10.182
	Tilgodehavender i alt	<u>34.865.093</u>	<u>36.520.709</u>
	Bankbeholdning	229.001	22.845
	Likvide beholdninger i alt	<u>229.001</u>	<u>22.845</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>35.094.094</u>	<u>36.543.554</u>
	Aktiver i alt	<u>166.394.340</u>	<u>169.520.111</u>

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	31/12 2023	
	kr.	kr.	
	PASSIVER		
	Selskabskapital	5.011.185	5.011.185
	Overført til næste år	51.649.333	49.808.661
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	43.830.681	45.506.992
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	100.491.199	100.326.838
5	Udskudt skat	10.090.254	9.822.014
	Hensatte forpligtelser i alt	10.090.254	9.822.014
	Deposita	1.269.031	1.257.292
	Gæld til realkreditinstitutter	37.003.534	39.305.185
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.272.565	40.562.477
7	Gæld til realkreditinstitutter	2.282.408	1.988.000
	Bankgæld	9.189.193	12.116.752
	Kreditorer	21.272	135.234
	Gæld tilknyttede virksomheder	1.197.040	488.580
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	155.763	0
	Anden gæld	4.694.646	4.080.216
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.540.322	18.808.782
	Gældsforpligtelser i alt	55.812.887	59.371.259
	Passiver i alt	166.394.340	169.520.111
8	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		
9	Nærtstående parter		

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	0	0
	0	0
2 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	198.000	220.500
	1	1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit		
3 Afskrivninger		
Driftsmidler og inventar	0	0
	0	0
4 Anlægsaktiver		
	Driftsmidler	Investerings-
	og inventar	ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2024	87.000	36.965.008
Tilgang/afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2024	87.000	36.965.008
Afskrivninger pr. 1/1 2024	87.000	0
Afskrivninger i året	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2024	87.000	0
Opskrivninger pr. 1/1 2024	0	33.334.992
Opskrivninger i året	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2024	0	33.334.992
Bogført værdi pr. 31/12 2024	0	70.300.000

Der er anvendt et afkastkrav på 5 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 66.952.381 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -3.347.619 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 74.000.000 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 3.700.000 kr.

Noter (fortsat)

Anlægsaktiver (fortsat)	Kapitalandele i tilknyttede			
	Depositum	virksomheder		
Anskaffelsessum pr. 1/1 2024	71.442	17.098.123		
Tilgang	0	0		
Afgang	0	0		
Anskaffelsessum pr. 31/12 2024	71.442	17.098.123		
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2024	0	45.506.992		
Op- og nedskrivninger i året	0	-1.336.311		
Udloddet udbytte	0	-340.000		
Udbetalt udbytte	0	0		
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024	0	43.830.681		
Bogført værdi pr. 31/12 2024	71.442	60.928.804		
	2024	2023		
	kr.	kr.		
5 Beregnede skatter				
Selskabsskat	155.763	104.693		
Udskudt skat, regulering	268.240	240.905		
	424.003	345.598		
Den samlede udskudte skat andrager	10.090.254	9.822.014		
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består blandt andet af ansvarligt lån på kr. 2.921.090, som selskabet har udlånt til datterselskabet, Raven 14 ApS samt ansvarligt lån på kr. 5.643.609, som er udlånt til datterselskabet, Storebælt Camping- og Feriecenter ApS.				
Lånene er ansvarlige lån, forstået således, at lånene er efterstillet opfyldelsen af Raven 14 ApS's og Storebælt Camping- og Feriecenter ApS's forpligtelser overfor Danske Bank og realkreditinstitut.				
7 Langfristet gæld	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.285.942	2.282.408	37.003.534	27.230.738
Deposita	1.269.031	0	1.269.031	1.257.292
	40.554.973	2.282.408	38.272.565	28.488.030

Noter (fortsat)

8 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter kr. 39.285.942, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 70.300.000.

Der er tinglyst ejerpant med underpant på kr. 10.025.986.

Kautions:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for nedenstående selskaber overfor realkreditinstitutter.

<u>Selskab</u>	<u>Beløb</u>	<u>Realkreditinstitut</u>
Hovedgaden 10 Hørsholm ApS	kr. 16.788.288	Realkredit Danmark
Hyldegårdsvej 40 A/S	kr. 27.671.435	Realkredit Danmark
Raven 14 ApS	kr. 27.768.163	Realkredit Danmark
Ølsted 26 huse ApS	kr. 31.278.846	Realkredit Danmark
Istedgade 48-50 ApS	kr. 6.527.136	Realkredit Danmark
Storebælt Camping- og Feriecenter ApS	kr. 8.423.858	Realkredit Danmark
HB Herman 1 ApS	kr. 23.947.132	Nykredit
HB Herman 2 ApS	kr. 11.635.270	Nykredit

Andre forhold:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital Holding ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

Noter (fortsat)

9 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

E.G. Kapital ApS, København

ANF Enterprises ApS, København

Ejendomsselskabet Jano ApS, København

Uni Products Holding ApS, Fredensborg

(Koncern)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet efter samme retningslinier, som fremgår af moderselskabets noter, hvortil der henvises. Der skal supplerende oplyses:

Regnskabsgrundlag

Koncernen opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 32 og koncernens ledelse har af særlige konkurrencemæssige hensyn valgt ikke at vise omsætningen, men kun bruttofortjenesten.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionens kurs og kursen på betalingsdagen/statusdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver er målt til laveste værdi af anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger eller til forventet nettorealisationsværdi.

Goodwill afskrives lineært over 7 år, der vurderes som den økonomiske levetid til en scrapværdi på kr. 0. Beløb under kr. 25.000 straksafskrives i året.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid på 3 - 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af driftsmidler opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Den samlede nettoopskrivning i tilknyttede virksomheder henlægges i årsrapporten til en ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen.

Depositum er målt til kostpris.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, Havnens Bygningsudlejning A/S samt virksomheder hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Koncernen omfatter Havnens Bygningsudlejning A/S og virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet på grundlag af reviderede regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af interne indtægter og udgifter, aktiebesiddelser og mellemværender samt interne gevinster og tab, som indgår i aktivernes bogførte værdi.

De regnskaber, der er anvendt til brug for koncernregnskabet, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet er den bogførte værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignet med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

(Koncern)

Resultatopgørelse for 2024

Note		2024	2023
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	8.801.697	11.438.205
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		8.801.697	11.438.205
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>-198.000</u>	<u>-220.500</u>
		8.603.697	11.217.705
2	Afskrivninger	<u>-224.286</u>	<u>-224.286</u>
	Resultat før finansiering	8.379.411	10.993.419
	Finansielle indtægter	27.747	34.521
	Finansielle omkostninger	<u>-8.195.696</u>	<u>-7.152.677</u>
	Resultat før skat	211.462	3.875.263
	Beregnede skatter	<u>-47.101</u>	<u>-901.695</u>
	Årets resultat	<u>164.361</u>	<u>2.973.568</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	164.361	2.973.568
	Ekstraordinært udbytte	0	0
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>164.361</u>	<u>2.973.568</u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Goodwill	28.570 42.856
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	28.570 42.856
	Driftsmidler	0 210.000
	Investeringsejendomme	300.718.410 300.718.410
	Materielle anlægsaktiver i alt	300.718.410 300.928.410
	Depositum	71.442 71.442
	Finansielle anlægsaktiver i alt	71.442 71.442
2	Anlægsaktiver i alt	300.818.422 301.042.708
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	890.594 402.187
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.742.556 1.782.556
	Periodeafgrænsningsposter	283.005 81.405
	Udskudt skatteaktiv	46.980 46.980
	Andre tilgodehavender	816.253 1.485.718
	Tilgodehavender i alt	4.779.388 3.798.846
	Bankindestående	743.484 180.436
	Likvide beholdninger i alt	743.484 180.436
	Omsætningsaktiver i alt	5.522.872 3.979.282
	Aktiver i alt	306.341.294 305.021.990

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	5.011.185	5.011.185
Overført til næste år	51.649.333	49.808.661
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	43.830.681	45.506.992
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>100.491.199</u>	<u>100.326.838</u>
Udskudt skat	<u>23.655.371</u>	<u>23.091.987</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>23.655.371</u>	<u>23.091.987</u>
Gæld til realkreditinstitutter	153.402.771	152.794.516
Gæld til kapitalinteresser	0	620.847
Anden langfristet gæld	<u>6.015.728</u>	<u>5.587.666</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>159.418.499</u>	<u>159.003.029</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.340.897	3.784.003
Bankgæld	9.189.193	12.116.752
Modtaget forudbetaling fra kunder	308.116	277.009
Kreditorer	901.858	188.174
Skyldigt sambeskatningsbidrag	331.191	202.758
Gæld tilknyttede virksomheder	1.032.729	0
Anden gæld	<u>6.672.241</u>	<u>6.031.440</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.776.225</u>	<u>22.600.136</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>182.194.724</u>	<u>181.603.165</u>
Passiver i alt	<u>306.341.294</u>	<u>305.021.990</u>

3 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

(Koncern)

Noter

	2024	2023	
	kr.	kr.	
1 Personaleudgifter			
Gager og lønninger	<u>198.000</u>	<u>220.500</u>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>	
2 Anlægsaktiver			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
	<u>Goodwill</u>	<u>Driftsmidler</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2024	100.000	1.137.000	205.170.971
Tilgang	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2024	<u>100.000</u>	<u>1.137.000</u>	<u>205.170.971</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2024	57.144	927.000	0
Afskrivninger i året	14.286	210.000	0
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2024	<u>71.430</u>	<u>1.137.000</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2024	0	0	95.547.439
Opskrivninger i året	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger vedr. årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>95.547.439</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2024	<u>28.570</u>	<u>0</u>	<u>300.718.410</u>

(Koncern)

Noter (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

	<u>Depositum</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2024	71.442
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2024	<u>71.442</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2024	0
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2024	<u>71.442</u>

3 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

En del af koncernens ejendomme er pantsat til sikkerhed for realkreditinstitutter.

Der henvises til note 8 i moderselskabets årsregnskab.

PENNEO

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

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

Jan Leth Christensen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 176.22.xxx.xxx

2025-03-26 09:53:52 UTC



Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6a295d04-1c7b-444e-830d-e341ce47741c

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-03-27 15:10:53 UTC



Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112

IP: 109.202.xxx.xxx

2025-03-28 12:39:03 UTC



Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112

IP: 109.202.xxx.xxx

2025-03-28 12:39:03 UTC



Adam Nederby Falbert (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: adam@falbert.dk

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-04-01 15:42:09 UTC

Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 80.198.xxx.xxx

2025-04-02 05:00:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

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

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

Jan Leth Christensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-02 06:50:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter