

Havnens Bygningsudlejning A/S

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 33 64 25 63

Årsrapport for 2025

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 24. april 2026

Dirigent
Jan Leth Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2025	11
Balance pr. 31/12 2025	12
Noter	14
Koncern	
Anvendt regnskabspraksis (koncern)	18
Resultatopgørelse for 2025 (koncern)	20
Balance pr. 31/12 2025 (koncern)	21
Noter (koncern)	23

Selskabsoplysninger

Selskabet	Havnens Bygningsudlejning A/S Toldbodgade 36 A, 1253 København K
CVR.nr.	33 64 25 63
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Morten Edvard Clausen
Bestyrelse	Jan Leth Christensen (formand) Adam Nederby Falbert Kristine Zeest Leth Morten Edvard Clausen
Revisor	JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab Valhøjs Alle 176, 2. sal 2610 Rødovre CVR-nr. 37 99 96 87 Telefon 36 41 48 00 www.jsrevision.dk
iXBRL data	Forrige periode: 1. januar 2024 - 31. december 2024 Type af bistand: Revisionspåtegning XBRL værktøj: ParsePort XBRL Converter Regnskabsklasse B

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 2025.

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for Havnens Bygningsudlejning A/S for 2025. 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 24. april 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 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 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 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.

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 24. april 2026

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Valhøjs Alle 176, 2. sal, 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

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

Ejendommenes 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 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.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

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 gælds metode 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 2025

Note		<u>Indeværende</u> 2025 kr.	<u>Forrige</u> 2024 kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	4.419.038	4.205.126
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		4.419.038	4.205.126
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>-198.000</u>	<u>-198.000</u>
	Resultat før finansiering	4.221.038	4.007.126
3	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	239.530	-1.336.311
	Finansielle indtægter	276.148	984
	Finansielle indtægter, koncern	401.940	432.212
	Finansielle udgifter	-1.869.947	-2.508.387
	Finansielle udgifter, koncern	<u>-20.983</u>	<u>-7.260</u>
	Resultat før skat	3.247.726	588.364
4	Beregnete skatter	<u>-661.803</u>	<u>-424.003</u>
	Årets resultat	<u>2.585.923</u>	<u>164.361</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	2.346.393	1.500.672
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	239.530	-1.336.311
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>2.585.923</u>	<u>164.361</u>

Balance pr. 31/12 2025

Note	31/12 2025	31/12 2024	
	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	61.168.334	60.928.804
	Depositum	71.442	71.442
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>61.239.776</u>	<u>61.000.246</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>131.539.776</u>	<u>131.300.246</u>
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.519.425	34.857.042
	Periodeafgrænsningsposter	996	757
	Andre tilgodehavender	22.916	7.294
	Tilgodehavender i alt	<u>31.543.337</u>	<u>34.865.093</u>
	Bankbeholdning	488.448	229.001
	Likvide beholdninger i alt	<u>488.448</u>	<u>229.001</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.031.785</u>	<u>35.094.094</u>
	Aktiver i alt	<u>163.571.561</u>	<u>166.394.340</u>

Balance pr. 31/12 2025

Note		31/12 2025	31/12 2024
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	5.011.185	5.011.185
	Overført til næste år	53.995.726	51.649.333
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	44.070.211	43.830.681
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	<u>103.077.122</u>	<u>100.491.199</u>
4	Udskudt skat	<u>10.358.731</u>	<u>10.090.254</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>10.358.731</u>	<u>10.090.254</u>
	Deposita	1.280.780	1.269.031
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>34.559.780</u>	<u>37.003.534</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.840.560</u>	<u>38.272.565</u>
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.402.806	2.282.408
	Bankgæld	7.246.809	9.189.193
	Kreditorer	6.868	21.272
	Gæld til tilknyttede virksomheder	150.825	1.197.040
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	243.326	155.763
	Anden gæld	<u>4.244.514</u>	<u>4.694.646</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.295.148</u>	<u>17.540.322</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>50.135.708</u>	<u>55.812.887</u>
	Passiver i alt	<u>163.571.561</u>	<u>166.394.340</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		
8	Nærtstående parter		

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	<u>198.000</u>	<u>198.000</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Anlægsaktiver		
	Driftsmidler	Investerings-
	og inventar	ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2025	<u>87.000</u>	<u>36.965.008</u>
Tilgang/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2025	<u>87.000</u>	<u>36.965.008</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2025	87.000	0
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2025	<u>87.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2025	0	33.334.992
Opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2025	<u>0</u>	<u>33.334.992</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2025	<u>0</u>	<u>70.300.000</u>

Ejendommene benyttes til erhverv og er beliggende i Nordsjælland.

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 procentpoint 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			
	<u>Depositum</u>	<u>virksomheder</u>		
Anskaffelsessum pr. 1/1 2025	71.442	17.098.123		
Tilgang	0	0		
Afgang	0	0		
Anskaffelsessum pr. 31/12 2025	<u>71.442</u>	<u>17.098.123</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2025	0	43.830.681		
Op- og nedskrivninger i året	0	239.530		
Udloddet udbytte	0	0		
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2025	<u>0</u>	<u>44.070.211</u>		
Bogført værdi pr. 31/12 2025	<u>71.442</u>	<u>61.168.334</u>		
	2025	2024		
	kr.	kr.		
4 Beregnede skatter				
Selskabsskat	393.326	155.763		
Udskudt skat, regulering	268.477	268.240		
	<u>661.803</u>	<u>424.003</u>		
Den samlede udskudte skat andrager	<u>10.358.731</u>	<u>10.090.254</u>		
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består blandt andet af ansvarligt lån på kr. 2.473.053, som selskabet har udlånt til datterselskabet, Raven 14 ApS samt ansvarligt lån på kr. 6.121.756, 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.				
6 Langfristet gæld	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	<u>ultimo</u>	<u>indenfor 1 år</u>	<u>andel</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	36.962.586	2.402.806	34.559.780	24.384.005
Deposita	1.280.780	0	1.280.780	1.280.780
	<u>38.243.366</u>	<u>2.402.806</u>	<u>35.840.560</u>	<u>25.664.785</u>

Noter (fortsat)

7 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter kr. 36.962.586, 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.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for nedenstående selskaber overfor realkreditinstitutter.

<u>Selskab</u>	<u>Beløb</u>	<u>Realkreditinstitut</u>
Hovedgaden 10 Hørsholm ApS	kr. 16.346.733	Realkredit Danmark
Hyldegårdsvej 40 A/S	kr. 27.626.691	Realkredit Danmark
Raven 14 ApS	kr. 27.295.850	Realkredit Danmark
Ølsted 26 huse ApS	kr. 31.444.478	Realkredit Danmark
Istedgade 48-50 ApS	kr. 6.304.382	Realkredit Danmark
Storebælt Camping- og Feriecenter ApS	kr. 10.291.944	Realkredit Danmark

Eventualforpligtelser:

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 administrationselskabets årsregnskab.

Andre forpligtelser:

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

Noter (fortsat)

8 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 nettorealiseringsværdi.

Goodwill afskrives lineært over 7 år, der vurderes som den økonomiske levetid til en scrapværdi på kr. 0. Beløb under kr. 25.000 straks afskrives 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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 2025

Note		2025	2024
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	9.045.812	8.801.697
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
		<u>9.045.812</u>	<u>8.801.697</u>
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	-198.000	-198.000
2	Afskrivninger	-14.286	-224.286
	Resultat før finansiering	<u>8.833.526</u>	<u>8.379.411</u>
	Finansielle indtægter	279.457	27.747
	Finansielle omkostninger	-5.797.699	-8.195.696
	Resultat før skat	<u>3.315.284</u>	<u>211.462</u>
	Beregnete skatter	-729.361	-47.101
	Årets resultat	<u><u>2.585.923</u></u>	<u><u>164.361</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	2.585.923	164.361
	Udbytte	0	0
		<u><u>2.585.923</u></u>	<u><u>164.361</u></u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2025

Note		31/12 2025	31/12 2024
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Goodwill	14.284	28.570
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>14.284</u>	<u>28.570</u>
	Driftsmidler	0	0
	Investerings ejendomme	300.718.410	300.718.410
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>300.718.410</u>	<u>300.718.410</u>
	Depositum	71.442	71.442
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>71.442</u>	<u>71.442</u>
2	Anlægsaktiver i alt	<u>300.804.136</u>	<u>300.818.422</u>
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	487.143	890.594
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.742.556
	Periodeafgrænsningsposter	147.556	283.005
	Udskudt skatteaktiv	29.985	46.980
	Andre tilgodehavender	1.090.693	816.253
	Tilgodehavender i alt	<u>1.755.377</u>	<u>4.779.388</u>
	Bankindestående	2.990.367	743.484
	Likvide beholdninger i alt	<u>2.990.367</u>	<u>743.484</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.745.744</u>	<u>5.522.872</u>
	Aktiver i alt	<u>305.549.880</u>	<u>306.341.294</u>

(Koncern)

Balance pr. 31/12 2025

Note	31/12 2025	31/12 2024
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	5.011.185	5.011.185
Overført til næste år	53.995.726	51.649.333
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	44.070.211	43.830.681
Afsat udbytte	0	0
Egenkapital i alt	<u>103.077.122</u>	<u>100.491.199</u>
Udskudt skat	24.126.929	23.655.371
Hensatte forpligtelser i alt	<u>24.126.929</u>	<u>23.655.371</u>
Gæld til realkreditinstitutter	151.212.795	153.402.771
Gæld til kapitalinteresser	0	0
Anden langfristet gæld	6.488.896	6.015.728
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>157.701.691</u>	<u>159.418.499</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	5.059.869	4.340.897
Bankgæld	7.453.404	9.189.193
Modtaget forudbetaling fra kunder	275.571	308.116
Kreditorer	347.210	901.858
Skyldigt sambeskatningsbidrag	586.634	331.191
Gæld tilknyttede virksomheder	0	1.032.729
Anden gæld	6.921.450	6.672.241
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.644.138</u>	<u>22.776.225</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>178.345.829</u>	<u>182.194.724</u>
Passiver i alt	<u>305.549.880</u>	<u>306.341.294</u>

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

(Koncern)

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	<u>198.000</u>	<u>198.000</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Anlægsaktiver		
<u>Materielle anlægsaktiver</u>	<u>Immaterielle</u>	<u>Materielle</u>
	<u>Goodwill</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
		<u>Driftsmidler</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2025	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 2025	<u>100.000</u>	<u>1.137.000</u> <u>205.170.971</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2025	71.430	1.137.000 0
Afskrivninger i året	14.286	0 0
Tilbageførte afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u> <u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2025	<u>85.716</u>	<u>1.137.000</u> <u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2025	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 2025	<u>0</u>	<u>0</u> <u>95.547.439</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2025	<u>14.284</u>	<u>0</u> <u>300.718.410</u>

(Koncern)

Noter (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

	<u>Depositum</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2025	71.442
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2025	<u>71.442</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2025	0
Op- og nedskrivninger i året	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2025	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2025	<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 7 i moderselskabets årsregnskab.