

# **Komplementarselskabet Havneholmen ApS**

c/o Sjælsø Gruppen A/S  
Sortemosevej 15  
3450 Allerød

CVR-nr. 29795916

## **Årsrapport for 2012**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2013

---

Eva Møland Tørsleff  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Komplementarselskabet Havneholmen ApS c/o Sjælsø Gruppen A/S Sortemosevej 15 3450 Allerød
Telefon	48 10 00 00
Telefax	48 10 00 48
E-mail	sjaelsoe@sjaelsoe.dk
Hjemmeside	www.sjaelsoe.dk
CVR-nr.	29795916
Stiftelsesdato	6. oktober 2006
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Bestyrelse</b>	Marc Elliot Mogull, Formand Flemming Joseph Jensen Kim Breyen Joseph De Leo
<b>Direktion</b>	Flemming Joseph Jensen
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er komplementar i P/S Havneholmen og hæfter for dette selskabs forpligtelser. Komplementarselskabet modtager årligt et vederlag for påtagelse af denne forpligtelse. Endvidere varetager komplementarselskabet administrationen af P/S Havneholmen. Komplementarselskabet har indgået aftale med Sjælsø Gruppen A/S om varetagelse af den daglige administration af selskabet og P/S Havneholmen.

P/S Havneholmen har erhvervet i alt 177 lejligheder med tilhørende parkeringsfaciliteter på Havneholmen, København. Lejlighederne udlejes og afhændes indenfor en kortere årrække.

#### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. 251.242, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 1.455.182, og en egenkapital på kr. 1.386.382

I P/S Havneholmen er der i 2012 solgt 14 boliger hvoraf 13 boliger er afleveret til køberne og indregnet i omsætningen. Udlejningen er forløbet tilfredsstillende.

Som følge af nedskrivninger og rentetilskrivninger på de ansvarlige lån udviser resultatet for 2012 i P/S Havneholmen et underskud og selskabets aktiekapital er tabt.

Udlejning og salg af lejligheder genererer den fornødne likviditet til dækning af selskabets løbende betalingsforpligtelser med er ikke tilstrækkelig til at dække de afdrag på finansieringsgælden i P/S Havneholmen som forfalder i løbet af 2013. Der forhandles derfor med kreditinstitut om, at udskyde betaling af aftalte afdrag. Det forventes at aftale herom vil blive indgået inden afdrag forfalder til betaling.

For nærmere omtale henvises til ledelsesberetningen og noten vedrørende finansiering- og likviditet i årsrapporten for P/S Havneholmen for 2012.

#### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

#### Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2013.

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Komplementarselskabet Havneholmen ApS.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Opmærksomheden henledes på omtalen i ledelsesberetningen vedrørende finansiering og likviditet i P/S Havneholmen samt omtalen i note 6.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 31. maj 2013

**Direktion**

Flemming Joseph Jensen

**Bestyrelse**

Marc Elliot Mogull  
Formand

Flemming Joseph Jensen

Kim Breyen

Joseph De Leo

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Komplementarselskabet Havneholmen ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet Havneholmen ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden det har påvirket vores konklusion henvises til omtale af "Væsentlige forudsætninger og usikkerheder" i note 6 vedrørende likviditet og finansiering og som har betydning for vurdering af tilgodehavendet hos P/S Havneholmen.

**Den uafhængige revisors erklæringer**

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. maj 2013

**Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab**

Tim Kjær-Hansen  
Statsautoriseret revisor

**Resultatopgørelse**

	Note	2012	2011
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
Andre driftsomkostninger		-105.180	-105.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>194.820</b>	<b>195.000</b>
Finansielle indtægter	1	143.353	125.600
Finansielle omkostninger	2	-2.406	-2.666
<b>Resultat før skat</b>		<b>335.767</b>	<b>317.934</b>
Skat af årets resultat	3	-84.525	-79.925
<b>Årets resultat</b>		<b>251.242</b>	<b>238.009</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		251.242	238.009
		<b>251.242</b>	<b>238.009</b>

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.750	93.750
Mellemregning, P/S Havneholmen		525.939	383.003
<b>Tilgodehavender</b>		<b>619.689</b>	<b>476.753</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>835.493</b>	<b>774.636</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.455.182</b>	<b>1.251.389</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.455.182</b>	<b>1.251.389</b>

**Balance 31. december 2012**

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.261.382	1.010.139
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.386.382</b>	<b>1.135.139</b>
Gæld til Sjælsø Gruppen A/S		31.250	31.250
Selskabsskat		7.550	50.000
Anden gæld		30.000	35.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>68.800</b>	<b>116.250</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>68.800</b>	<b>116.250</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.455.182</b>	<b>1.251.389</b>
Ejerskab	5		
Væsentlige forudsætninger og usikkerheder	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Noter****1. Finansielle indtægter**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Overskudsandel fra P/S Havneholmen	108.783	93.795
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.152	25.240
Andre finansielle indtægter	418	6.565
	<b>143.353</b>	<b>125.600</b>

**2. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	2.406	2.666
	<b>2.406</b>	<b>2.666</b>

**3. Skat af årets resultat**

Der påhviler ikke selskabet udskudte skatteforpligtelser.

Skat af årets resultat	84.550	80.000
Regulering skat tidl. år	-25	-75
	<b>84.525</b>	<b>79.925</b>

**4. Egenkapitalopgørelse**

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	125.000	1.010.139	1.135.139
Årets resultat	0	251.242	251.242
	<b>125.000</b>	<b>1.261.381</b>	<b>1.386.381</b>

Anpartskapitalen består af 125 aktier á 1 t.kr. Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

**5. Ejerskab**

Bensell Havnefronten ApS, København (ejerandel 50%)

Selskabet er tilknyttet Benson Elliot Real Estate Partners II LP, UK

Sjælsø Projektudvikling VIII ApS, Allerød, Danmark (ejerandel 50%)

Selskabet er tilknyttet Sjælsø Gruppen A/S, Allerød.

### Noter

#### **6. Væsentlige forudsætninger og usikkerheder**

Komplementarselskabet hæfter ubegrænset for forpligtelserne i P/S Havneholmen.

Udlejning og salg af lejligheder i P/S Havneholmen genererer den fornødne likviditet til dækning af selskabets løbende betalingsforpligtelser med er ikke tilstrækkelig til at dække de afdrag på finansieringsgælden i P/S Havneholmen som forfalder i løbet af 2013. Der forhandles derfor med kreditinstitut om, at udskyde betaling af aftalte afdrag. Det forventes at aftale herom vil blive indgået inden afdrag forfalder til betaling.

#### **7. Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter ubegrænset for forpligtelser i P/S Havneholmen. Pr. 31. december 2012 andrager partnerselskabets bogførte gældsforpligtelser kr. 672,6 mio. (2011: kr. 710,0 mio.) og egenkapitalen udgør kr. -186,3 (2011: kr. -134,6 mio.)

#### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser.

### Anvendt regnskabspraksis

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Komplementarselskabet Havneholmen ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i DKK.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Omsætningen omfatter honorar for administrative ydelser og indtægtsføres i takt med leveringen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration samt honorarer til rådgivere og konsulenter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, resultatandele fra P/S Havneholmen samt andre finansielle omkostninger og gebyrer.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Skatter

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Valutakursreguleringer af udskudt skat indregnes som en del af årets reguleringer af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser henholdsvis tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalt acontoskat. Ved beregningen af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og regler.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser (balanceorienteret gældsmetode), bortset fra midlertidige forskelle som ved første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst samt udskudte skatteaktiver der som følge af rentefradragsbegrænsningsreglerne tilhører administrationselskabet. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser (balanceorienteret gældsmetode), bortset fra midlertidige forskelle som ved første indregning hverken påvirker det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst. Den udskudte skat opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afviklingen af den enkelte forpligtelse.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle forbundet med investering i kapitalandele, herunder kapitalandele i datter- og associerede virksomheder, med mindre koncernen har mulighed for at kontrollere, hvornår den udskudte skat realiseres, og det er sandsynligt at, den udskudte skat ikke vil blive udløst som aktuel skat inden for en overskuelig fremtid.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, baseret på vedtagne eller i realiteten vedtagne love på balancedagen, som forventes at være gældende når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen eller direkte på egenkapitalen hvis den udskudte skat kan henføres til poster, der tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen.

Overstiger de udskudte skatteaktiver de udskudte skatteforpligtelser indregnes nettoskatteaktivet under finansielle anlægsaktiver i balancen.

#### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Anvendt regnskabspraksis**

**Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.