



BoStad Holbæk Havn ApS

c/o Taurus Ejendomsforvaltning ApS
Vestre Ringgade 26, 4.,
8000 Aarhus C

CVR 38389149

Årsrapport 2024 **8. regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 7. april 2025

Dirigent

Seniorjurist Peter Olesen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	BoStad Holbæk Havn ApS c/o Taurus Ejendomsforvaltning ApS Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C CVR 38389149
Direktion	Tine Sommer
Valgt revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

BoStad Holbæk Havn ApS har direkte ejendomsinvesteringer.

Selskabets resultat for 2024 er et underskud på 9.854 t.kr. mod et underskud på 9.739 t.kr. i 2023. Underskuddet skyldes nedskrivninger af værdierne på direkte ejede ejendomme.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation.

Der henvises til noten for investeringsejendomme, hvor yderligere information omkring investeringsejendomme er angivet samt følsomhedsanalyse ved ændringer af afkastkrav i DCF-modellen.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et bedre resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Disponering af årets resultat

Årets resultat på -9.854 t.kr. foreslås overført til *Overført overskud eller underskud*.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BoStad Holbæk Havn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og

passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for virksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2025

Direktion Tine Sommer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BoStad Holbæk Havn ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BoStad Holbæk Havn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 revision af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger,

som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Lunde Pedersen
Statsaut. revisor
mne34495

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2024	2023
1	Nettoomsætning	13.224	12.825
2	Ejendomsomkostninger	-3.052	-3.783
	BRUTTORESULTAT	10.172	9.042
3	Andre eksterne omkostninger	-1.215	-1.503
	RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER M.V.	8.957	7.539
7	Værdiregulering af investeringsejendomme	-21.026	-18.649
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-12.069	-11.110
4	Finansielle indtægter	1.024	523
5	Finansielle omkostninger	-1.589	-1.776
	RESULTAT FØR SKAT	-12.634	-12.363
6	Skat af årets resultat	2.780	2.624
	ÅRETS RESULTAT	-9.854	-9.739
	Til disposition:		
	Resultat	-9.854	-9.739
	I alt	-9.854	-9.739
	Foreslås anvendt således:		
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-9.854	-9.739
	I alt	-9.854	-9.739

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

31.12.2024 31.12.2023

AKTIVER

7	Investeringsejendomme	248.371	269.363
	Materielle investeringsaktiver, i alt	248.371	269.363
	Deposita	0	13
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	0	13
	ANLÆGSAKTIVER, I ALT	248.371	269.376
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	102	255
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.352	29.769
	Andre tilgodehavender	938	800
	Periodeafgrænsningsposter	50	132
	Likvide beholdninger	10.874	4.595
	OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT	44.316	35.551
	AKTIVER, I ALT	292.687	304.927

PASSIVER

	Selskabskapital	50	50
	Overført overskud eller underskud	223.109	232.963
	EGENKAPITAL, I ALT	223.159	233.013
	Udsudte skatteforpligtelser	9.702	14.328
	HENSATTE FORPLIGTELSE, I ALT	9.702	14.328
	Deposita	3.493	3.501
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	174	274
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	515	562
	Gæld til tilknyttede virksomheder	52.974	51.036
	Skyldig skat	1.846	1.383
	Anden gæld	824	830
	KORTFRISTET GÆLD, I ALT	59.826	57.586
	PASSIVER, I ALT	292.687	304.927

- 8** Eventualforpligtelser
- 9** Personaleforhold
- 10** Koncernforhold
- 11** Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2024	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2024	50	0	232.963	233.013
Resultat		0	-9.854	-9.854
Egenkapital 31.12.2024	50	0	223.109	223.159

Egenkapitalopgørelse 31.12.2023	Selskabs- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital i alt
Egenkapital 01.01.2023	50	0	242.702	242.752
Resultat		0	-9.739	-9.739
Egenkapital 31.12.2023	50	0	232.963	233.013

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2024	2023
1	Nettoomsætning		
	Huslejeindtægter	13.224	12.825
	Nettoomsætning	13.224	12.825
2	Ejendomsomkostninger		
	Vedligeholdelse af ejendomme	-518	-410
	Andre driftsudgifter	-2.534	-3.373
	Ejendomsomkostninger	-3.052	-3.783
3	Andre eksterne omkostninger		
	Administrationshonorar	-943	-1.159
	Andre omkostninger	-272	-344
	Andre eksterne omkostninger	-1.215	-1.503
4	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, koncernmellemværender	962	523
	Renteindtægter, bank	62	0
	Finansielle indtægter	1.024	523
5	Finansielle omkostninger		
	Renteudgifter, koncernmellemværender	-1.589	-1.773
	Andre finansielle omkostninger	0	-3
	Finansielle omkostninger	-1.589	-1.776
6	Skat af årets resultat		
	Aktuel skat	-1.846	-1.382
	Ændring af udskudt skat	4.626	4.102
	Regulering vedrørende tidligere år	0	-96
	Skat af årets resultat	2.780	2.624

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	31.12.2024	31.12.2023
------	---------------------------------------	------------	------------

7	Investeringsejendomme		
	Kostpris primo	233.666	233.666
	Tilgang	34	0
	Kostpris ultimo	233.700	233.666
	Værdireguleringer primo	35.697	54.346
	Tilgang	-21.026	-18.649
	Værdireguleringer ultimo	14.671	35.697
	Regnskabsmæssig værdi	248.371	269.363
	Anvendt afkastkrav ved værdiansættelse efter DCF-modellen.	4,75%	4,50%
	Ejendommen er værdiansat til aktuel dagsværdi efter DCF-metoden i henhold til Finanstilsynets retningslinjer, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Det af ledelsen fastsatte afkastkrav er 4,75 pct. Afkastkravet afhænger af ejendomstype, beliggenhed, lejeforhold, beskaffenhed og tomgang. Ved en ændring i afkastkrav med +/- 0,25%-point ændres markedsværdien med -11 mio. kr./+13 mio. kr.		

8	Eventualforpligtelser
	Selskabet er fællesregistreret med de øvrige virksomheder i BoStad koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftsilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen.

9	Personaleforhold
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret. Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktion og bestyrelse i regnskabsåret.

10	Koncernforhold
	BoStad Holbæk Havn ApS er en helejet dattervirksomhed af BoStad Holbæk Havn Holding ApS. Vestre Ringgade 26, 4., 8000 Aarhus C. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

Noter

11. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncerninterne transaktioner

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår eller på omkostningsdækkende basis i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om koncerninterne transaktioner. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Alle ydelser leveret mellem BoStad Holbæk Havn ApS og koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renter af koncernmellemværender samt bankrenter.

Skat

Aktuel skat af årets resultat beregnes med den aktuelle skatteprocent af årets forventede skattepligtige indkomst.

Der beregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier. Ved beregningen anvendes den skattesats, som forventes gældende i det indkomstår, hvor den udskudte skat forventes aktualiseret. Fremførte skattemæssige underskud modregnes i grundlaget for beregning af den udskudte skat under hensyntagen til forventet fremtidig udnyttelse.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige virksomheder i koncernen, og der foretages fuld fordeling af selskabsskatter inden for sambeskatningen, så selskabsskatten afregnes virksomhederne imellem. Virksomheder med negativ skattepligtig indkomst modtager således refusion (indtægt) svarende til skatteværdien af underskuddet, der anvendes af andre virksomheder i sambeskatningen. Virksomheder med negativ skattepligtig indkomst modtager således refusion (indtægt) svarende til skatteværdien af underskuddet der anvendes af andre selskaber i sambeskatningen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen

Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien på balancedagen pålideligt, anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 19 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2 procent. Endelig tillægges værdien af deposita.

På ejendommene har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen og boligjendomme til salg er værdiansat til salgspris pr. kvm.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.