

Harbour P/S

Årsrapport 2024



Harbour P/S
c/o ATP Ejendomme
Hammerichsgade 14
1611 København V.

Årsrapport for perioden
1. januar 2024 - 31. december 2024
(13. regnskabsår)

CVR nummer 34 09 09 63

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 19. marts 2025

Dirigent: Hans Marius Møller

Indhold

Selskabsoplysninger	3
Hoved- og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Ledelsespåtegning.....	7
Revisionspåtegning	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance pr. 31. december.....	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Harbour P/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14
1611 København V

Telefon 33 36 61 61

CVR nummer 34 09 09 63
Hjemsted: København

Bestyrelse

Hans Marius Møller (formand)
Jette Tang Sørensen
Henrik Steenstrup
André Scharf
Thomas Fog Helsted

Direktion

Nicolas Delbing

Komplementar

Harbour Komplementar ApS

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ejerforhold

Harbour P/S ejes af følgende med den anførte fordeling:

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)	45,75 %
PensionDanmark Ejendomme Holding K/S	45,75 %
Udviklingsselskabet By og Havn I/S	8,50 %

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 19. marts 2025

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t.kr.)	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat					
Lejeindtægter	110.545	108.279	101.770	96.885	96.061
Resultat af ordinær primær drift 1)	108.518	98.510	89.575	87.582	86.946
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.259	-254.291	-82.996	168.991	291.248
Resultat før finansielle poster	102.663	-156.715	5.812	255.774	377.164
Årets resultat	103.984	-155.837	5.720	255.733	377.026
Balance					
Materielle anlægsaktiver	2.509.925	2.510.542	2.764.652	2.848.105	2.678.714
Aktiver i alt	2.535.325	2.531.097	2.786.697	2.862.215	2.691.258
Egenkapital	2.534.711	2.530.727	2.786.564	2.860.841	2.685.108
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	4.642	181	27	400	335
Nøgletal					
Overskudsgrad	93%	-145%	6%	264%	393%
Forrentning af investeret kapital	4%	-6%	0%	9%	14%
Soliditetsgrad	100%	100%	100%	100%	100%
Egenkapitalens forrentning	4%	-6%	0%	9%	15%

1) Resultat af ordinær primære drift sammensætter sig af lejeindtægter fratrasket udgifter vedrørende lejemål

Definitioner af nøgletal

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Lejeindtægter}} \times 100$
Forrentning af investeret kapital	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$
Egenkapitalens forrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}} \times 100$

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer en kontorejendom (FN-byen) på ca. 49.800 m² beliggende på Marmormolen i København. Ejendommen er udlejet til Den Danske Stat til anvendelse for en række FN-organisationer.

Selskabet ejer endvidere to udviklingsarealer beliggende på henholdsvis Langelinie og Marmormolen i København. I henhold til lokalplanen for disse arealer kan der opføres to erhvervsbyggerier med et samlet areal på ca. 60.000 m². Det er selskabets hensigt at udvikle og realisere disse byggerier, dog betinget af en tilfredsstillende forhåndsudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2024 fortsat anvendt ressourcer til undersøgelser og analyser af anvendelsesmulighederne for udviklingsarealerne på Marmormolen og Langelinie.

Der er endvidere afholdt udgifter i forbindelse med den løbende drift og monitorering af FN-byen.

Resultatet for 2024 udviser et overskud på 103,9 mio. kr. mod et underskud på 155,8 mio. kr. sidste år. Stigning i resultatet før værdiregulering skyldes primært at udgifter vedr. lejemål er faldet markant. Resultatet eksklusive værdireguleringer anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventningerne.

Årets værdiregulering af kontorejendommen er negativ med 20,0 mio. kr. En mindre stigning i lejniveau og reduktion i afkastkrav øger værdien, mens tidsbegrænsning af de lejerspecifikke tillægslejer reducerer værdien.

M- og L-grundene er optaget til dagsværdi. Positiv værdiregulering på disse grunde udgør 14,7 mio. kr. i året. Den samlede værdiregulering er således negativ med 5,3 mio. kr.

F-grunden er optaget til kostpris.

De samlede aktiver udgør 2.535,3 mio. kr. pr. 31. december 2024 og egenkapitalen udgør 2.534,7 mio. kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets aktiver består hovedsageligt af én investeringsejendom, der måles til dagsværdi. Målingen til dagsværdi er baseret på en række skøn og antagelser, som der kan være usikkerhed omkring.

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet. Ejendomsmarkedet har i 2024 været relativt stabilt for så vidt angår Selskabets investeringsområde.

Risici

Selskabets risikofaktorer vurderes på følgende konkrete områder:

Driftsmæssige risici

Selskabets driftsmæssige risici omfatter primært svigtende lejeindtægter eller stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller lejers mistede betalingsevne. I de fleste lejeforhold er risikoen for svigtende lejeindtægter reduceret gennem lang uopsigelighed, forudbetaling af husleje, garantier eller deposita.

Hertil kommer risikoen for manglende udlejning eller mindre leje ved genudlejning.

Sikkerheden for selskabets lejeindtægter anses for høj, idet lejeren, som har indgået en langtidskontrakt, er den Den Danske Stat. Selskabet har p.t. derfor ikke større driftsmæssige risici.

Forsikringsforhold

Selskabets ejendom forsikres til den fulde ny-værdi.

Markedsrisici

De væsentligste markedsrisici består i ændringer til afkastkravet der anvendes i forbindelse med værdiansættelse af investeringsejendomme.

En ændring af afkastkravet med +/-0,25 %-point vil betyde, at værdien af kontorejendommen ændres med +/-120 mio. kr. Egenkapitalen vil dermed blive tilsvarende ændret.

Rente- og valutarisici

Selskabet har ikke direkte rente- og valutarisici, idet der ikke er optaget fremmedfinansiering, lige såvel som selskabets indtægter og omkostninger afregnes i danske kroner.

Likviditetsrisici

Selskabets kapitalejere er anerkendte institutionelle investorer. Herudover anvender selskabet ikke fremmedfinansiering. Baseret herpå anses likviditetsrisikoen for at være yderst beskeden.

Ledelsesberetning

Påvirkning af det eksterne miljø

Ejendomme og byggeri påvirker det eksterne miljø på flere måder. Selskabet arbejder derfor med både miljø, sociale forhold og god selskabsledelse i sine processer.

Selskabsledelse og organisation

Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed. Generalforsamlingen træffer som udgangspunkt afgørelser ved simpelt flertal.

Bestyrelsen er selskabets øverste ledelsesorgan og godkender beslutninger af strategisk eller principiel karakter. Bestyrelsen består af repræsentanter fra de tre ejere. Retningslinjerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden.

Bestyrelsen ansætter direktionen. Direktionen har ansvaret for den daglige ledelse.

Hverken bestyrelse eller direktion har modtaget vederlag i årets løb.

Der er ingen ansatte ved regnskabsårets udløb.

Der foreligger en ejerftale mellem selskabets tre kapitalejere. Denne indeholder overordnede bestemmelser om selskabets governance, kapitalforhold, udbyttepolitik og overgang af ejerandele.

Administrationen af selskabet varetages af ATP Ejendomme A/S i henhold til en administrationsaftale.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder frem til godkendelsen af årsrapporten for 2024, der har indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til 2025

I 2025 forventer selskabet et resultat eksklusive værdireguleringer på samme niveau som i 2024.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024 for Harbour P/S.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2025

Direktion

Nicolas Delbing

Bestyrelse

Hans Marius Møller
formand

Jette Tang Sørensen

Henrik Steenstrup

André Scharf

Thomas Fog Helsted

Revisionspåtegning

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Harbour P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Harbour P/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 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 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:

Revisionspåtegning

- 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 den relevante lovgivning.

Revisionspåtegning

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 19. marts 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
mne 16613

Tenna Hauge Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne 33800

Resultatopgørelse

Note		2024 t.kr.	2023 t.kr.
	Lejeindtægter	110.545	108.279
	Udgifter vedrørende lejemål	-2.026	-9.769
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-5.259</u>	<u>-254.291</u>
	Resultat af ejendomme	103.259	-155.781
	Administrationsomkostninger	<u>-596</u>	<u>-934</u>
	Resultat før finansielle poster	102.663	-156.715
3	Finansielle indtægter	1.324	881
3	Finansielle omkostninger	<u>-3</u>	<u>-3</u>
4	Årets resultat	<u>103.984</u>	<u>-155.837</u>

Balance pr. 31. december

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
2	2.509.925	2.510.542
Investeringsejendomme		
Materielle anlægsaktiver i alt	2.509.925	2.510.542
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	608	248
Tilgodehavender i alt	608	248
Likvide beholdninger	24.792	20.307
Omsætningsaktiver i alt	25.400	20.555
AKTIVER I ALT	2.535.325	2.531.097
PASSIVER		
Egenkapital		
Kommanditaktiekapital	96.077	96.077
Overført overskud eller underskud	2.338.634	2.334.650
Foreslået udbytte	100.000	100.000
Egenkapital i alt	2.534.711	2.530.727
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita	6	6
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	6
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	513	94
Anden gæld	95	270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	608	364
Gældsforpligtelser i alt	614	370
PASSIVER I ALT	2.535.325	2.531.097
1	Anvendt regnskabspraksis	
5	Eventualforpligtelser	
6	Sikkerhedsstillelser og pant	
7	Nærtstående parter og ejerforhold	
8	Begivenheder efter balancedagen	

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	96.077	2.334.650	100.000	2.530.727
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	3.984	100.000	103.984
Egenkapital 31. december 2024	96.077	2.338.634	100.000	2.534.711

	Kommandit- aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	96.077	2.590.487	100.000	2.786.564
Betalt udbytte til aktionærer	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	-255.837	100.000	-155.837
Egenkapital 31. december 2023	96.077	2.334.650	100.000	2.530.727

Selskabskapitalen udgør nominelt kr. 96.077.370 fordelt på 1 kr. kommanditaktier.

Pengestrømsopgørelse

	2024 t.kr.	2023 t.kr.
Resultat før finansielle poster	102.663	-156.715
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.259	254.291
Ændringer i driftskapital	-116	47
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	107.806	97.623
Renteindtægter og -udgifter	1.321	878
Pengestrømme fra driftsaktivitet	109.127	98.501
Tilgang, investeringsejendomme	-4.642	-181
Afgang, investeringsejendomme	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-4.642	-181
Udlodning af udbytte til selskabsdeltagere	-100.000	-100.000
Pengestrømme fra finansieringsvirksomhed	-100.000	-100.000
Ændringer i likvider	4.485	-1.680
Likvider pr. 1. januar	20.307	21.987
Likvider pr. 31. december	24.792	20.307
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	24.792	20.307
Likvider pr. 31. december	24.792	20.307

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harbour P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Alle tal præsenteres i hele t.kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele t.kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris og efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, 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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen. De anførte udlejningsindtægter omfatter egentlig husleje, samt for såkaldte bruttolejekontrakter også lejernes betaling for skatter og afgifter mv.

Lejeindtægter indregnes lineært over lejekontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med at de indtjenes.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet skattepligten påhviler selskabets kapitalejere. Der indregnes derfor ikke aktuel skat og udskudt skat i årsregnskabet.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkast krav.

Noter

Afholdte omkostninger, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer i det omfang det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet.

Ubebyggede arealer måles til dagsværdi eller kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene indestående i bank.

Egenkapital

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter skyldige omkostninger til leverandører mv., måles til amortiseret kostpris.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvide beholdninger samt likvide beholdninger ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres som resultat før finansielle poster, der opgøres som lejeindbetalinger med fradrag af udbetalte udgifter vedrørende lejemål, hvor i korrigeres for værdireguleringer, ændringer i driftskapital og netto renteindtæger – og udgifter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter regnskabsårets købsbevægelser vedrørende investeringsejendomme.

Pengestrømme fra finansieringsvirksomhed omfatter regnskabsårets udlodning af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Noter

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.867.065	1.866.884
Tilgang	4.642	181
Afgang	0	0
Overførsel fra værdireguleringer	0	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.871.707</u>	<u>1.867.065</u>
Opskrivninger pr. 1. januar	643.477	897.769
Årets værdireguleringer	-5.259	-254.291
Overførsel til anskaffelsessum	0	0
Opskrivninger pr. 31. december	<u>638.219</u>	<u>643.477</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.509.925</u>	<u>2.510.542</u>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på ca. 49.800 m² i København.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

En ekstern valuar har medvirket ved vurdering af ejendommen.

Selskabets investeringsejendom er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdiberegningen tager udgangspunkt i den kontraktuelt bestemte leje og ejendommens afkastkrav. Derudover reguleres for nutidsværdien af lejerspecifikke tillægslejer.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved dagsværdimålingen er:

Afkastkrav: 4,50% (4,60% pr. 31. december 2023)
Inflationsrate: 2,00%

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point, vil reducere dagsværdien med 120 mio. kr. (119 mio. kr. pr. 31. december 2023).

Ejendommen er værdiansat til ca. 46.200 kr./m²

Af den samlede anskaffelsessum udgør projektkomkostninger til udviklingsprojekter p.t. 4.8 mio. kr. Ubebyggede arealer værdiansættes til kostpris eller anslået dagsværdi, som er en gennemsnitlig kvadratmeterpris på byggeretter på ca. 3.300 kr./m².

Noter

Note	2024 t.kr.	2023 t.kr.
3 Finansielle indtægter		
Renter indestående på bank	1.324	881
Finansielle indtægter i alt	<u>1.324</u>	<u>881</u>
Finansielle omkostninger		
Andre finansielle udgifter	<u>3</u>	<u>3</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>3</u>	<u>3</u>
4 Resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	3.984	-255.837
I alt	<u>103.984</u>	<u>-155.837</u>
5 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2024		
6 Sikkerhedsstillelser og pant		
Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2024.		

Noter

Note

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Som nærtstående parter anses selskabets direktion og bestyrelse og disses nærtstående samt Harbour Komplementar ApS.

Herudover anses Arbejdsmarkedets tillægspension (ATP), Udviklingsselskabet By & Havn I/S og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S samt tilknyttede og associerede virksomheder til disse også som nærtstående parter.

I regnskabsåret har der været følgende transaktioner med nærtstående parter:

	Management fee og adm. omkostninger
ATP Ejendomme A/S	749 t.kr.
Harbour Komplementar ApS	27 t.kr.

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Udviklingsselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K.

PensionDanmark Ejendomme Holding K/S
Langelinje Allé 41
2100 København Ø.

Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
c/o ATP Ejendomme A/S
Hammerichsgade 14
1611 København V

8 Begivenheder efter balancedagen

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