



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NYBODER EJENDOMSAKTIESELSKAB

SILKEGADE 11, 1113 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. december 2022

Rasmus Henning Asmussen Girsøl

CVR-NR. 11 56 73 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nyboder Ejendomsaktieselskab Silkegade 11 1113 København K CVR-nr.: 11 56 73 98 Stiftet: 1. november 1987 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Kathe Asmussen Girsel, formand Gert Rasmus Max Girsel Maria Asmussen Girsel Rasmus Henning Asmussen Girsel
Direktion	Rasmus Henning Asmussen Girsel
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Erhvervscenter København Holbergsgade 2 1057 København K
Advokat	Bonde & Noringriis Toldbodgade 19 B 1253 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Nyboder Ejendomsaktieselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. december 2022

Direktion:

Rasmus Henning Asmussen Girsel

Bestyrelse:

Kathe Asmussen Girsel
Formand

Gert Rasmus Max Girsel

Maria Asmussen Girsel

Rasmus Henning Asmussen Girsel

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Nyboder Ejendomsaktieselskab

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nyboder Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 21. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33685

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter både erhvervs- og boligejendomme.

Værdiansættelse af ejendomme

Udlejningsejendommene måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 30. juni 2022 er beregnet på baggrund af en afkastbaseret model. Vi henviser til noten "Grunde og bygninger".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på 19.412 tkr. mod 6.112 tkr. for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021. Balancen viser en egenkapital pr. 30. juni 2022 på 72.748 tkr. Resultatet er påvirket positivt af dagsværdiregulering af ejendomme med 18.624 tkr. (509 tkr. i 2020/21).

Ledelsen anser driftsresultat før dagsværdiregulering for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.220.892	9.068.854
Personaleomkostninger.....	1	-1.070.015	-1.360.474
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.156.257	508.664
DRIFTSRESULTAT		2.994.620	8.217.044
Andre finansielle indtægter.....		0	11.072
Andre finansielle omkostninger.....		-1.002.225	-796.404
RESULTAT FØR SKAT		1.992.395	7.431.712
Skat af årets resultat.....	2	-2.188.960	-1.319.470
ÅRETS RESULTAT		-196.565	6.112.242
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.260.000	0
Overført resultat.....		-1.456.565	6.112.242
I ALT		-196.565	6.112.242

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		95.652.578	107.752.684
Materielle anlægsaktiver.....	3	95.652.578	107.752.684
ANLÆGSAKTIVER.....		95.652.578	107.752.684
Afledte finansielle instrumenter.....	4	2.357.421	0
Andre tilgodehavender.....		575.271	1.032.996
Periodeafgrænsningsposter.....		64.016	86.314
Tilgodehavender.....		2.996.708	1.119.310
Likvide beholdninger.....		15.399.533	7.611.588
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		18.396.241	8.730.898
AKTIVER.....		114.048.819	116.483.582

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		13.300.000	13.300.000
Dagsværdiregulering for regnskabsmæssig sikring.....		1.838.788	1.266.139
Overført overskud.....		36.740.559	34.521.329
Forslag til udbytte.....		1.260.000	0
EGENKAPITAL.....		53.139.347	49.087.468
Hensættelse til udskudt skat.....		8.316.626	7.071.095
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.316.626	7.071.095
Gæld til realkreditinstitutter.....		44.205.325	50.059.493
Selskabsskat.....		818.832	1.399.708
Afledte finansielle instrumenter.....	4	0	3.089.302
Anden gæld.....		2.607.917	2.782.210
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	47.632.074	57.330.713
Prioritetsgæld.....		1.348.828	1.169.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		125.000	131.000
Selskabsskat.....		1.335.708	0
Anden gæld.....		2.151.236	1.693.449
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.960.772	2.994.306
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		52.592.846	60.325.019
PASSIVER.....		114.048.819	116.483.582
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- regulering for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	13.300.000	0	35.787.468	0	49.087.468
Forslag til resultatdisponering.....			-1.456.565	1.260.000	-196.565
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		5.446.723			5.446.723
Realiseret/tilbageført i året.....		-2.409.656	2.409.656		0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-1.198.279			-1.198.279
Egenkapital 30. juni 2022.....	13.300.000	1.838.788	36.740.559	1.260.000	53.139.347

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager	1.065.361	1.352.255	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.654	8.219	
	1.070.015	1.360.474	
 Skat af årets resultat			 2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.265.832	893.323	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-124.124	0	
Regulering af udskudt skat.....	47.252	426.147	
	2.188.960	1.319.470	
 Materielle anlægsaktiver			 3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2021.....		76.437.147	
Tilgang		375.000	
Afgang.....		-11.318.850	
Kostpris 30. juni 2022.....		65.493.297	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		31.315.538	
Årets værdireguleringer.....		-1.156.257	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		30.159.281	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		95.652.578	

Udlejningsejendomme, værdiansat til 96 mio. kr., måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er på 30. juni 2022 opgjort ved brug af en afkastbaseret model, og der har ikke medvirket en ekstern vurderingsmand.

Udlejningsejendommene består af 20 ejendomme, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes estimerede gennemsnitlige driftsafkast over en længere periode samt et individuelt fastsat afkastkrav. Ved fastsættelse af afkastkravet er der taget udgangspunkt i Colliers seneste MarkedsPULS rapport for 2. kvartal 2022 samt ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb. Afkastkrav er med udgangspunkt heri fastsat i niveau 6-6,5%.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af udlejningsejendommene opgøres til henholdsvis 92 mio. kr. og 100 mio. kr.

NOTER
Note
Afledte finansielle instrumenter
4

Afledte finansielle instrumenter, består af indgået aftale baseret på renteswaps, hvis dagsværdi er positiv med 2.357 t.kr. Renteswapsene er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswapsene har en samlet hovedstol på 32.054 tkr. og sikrer en fast rente på 1,475 % frem til udløb den 30.12.2036.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 30. juni 2022:	
Aktiver	2.357.421
	2.357.421
Årets værdiregulering i egenkapitalen	1.266.139

Langfristede gældsforpligtelser
5

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	45.554.153	1.348.828	37.102.107	51.229.350
Selskabsskat	818.832	0	0	1.399.708
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	3.089.302
Anden gæld	2.607.917	0	0	2.782.210
	48.980.902	1.348.828	37.102.107	58.500.570

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6

I ejendommene er der udover prioritetsgæld stillet sikkerhed til ejerforeningerne på i alt kr. 450 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nyboder Ejendomsaktieselskab for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme omfatter investering i fast ejendom med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi over resultatopgørelsen. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav, eller anden almindeligt anerkendt værdiansættelsesmetode.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld, herunder prioritetsgæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Markedsværdi af renteswap indregnes med sit hele under langfristet gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.