

**Nyhavn 6 Invest A/S**  
**CVR-nr. 16997692**  
**Nyhavn 6**  
**1051 København K**  
  
**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Søren Tyge Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nyhavn 6 Invest A/S

Nyhavn 6

1051 København K

CVR-nr.: 16997692

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Søren Tyge Sørensen

Ellinor Sæther

Søren Holck-Andersen

### **Direktion**

Søren Holck-Andersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Nyhavn 6 Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.05.2016

### Direktion

Søren Holck-Andersen

### Bestyrelse

Søren Tyge Sørensen

Ellinor Sæther

Søren Holck-Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Nyhavn 6 Invest A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nyhavn 6 Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.05.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Agner Hansen  
statsautoriseret revisor

Torben Mortensen  
registreret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af selskabets ejendomme, der omfatter erhvervslejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 750 t.kr., med en aktivmasse på 24.907 t.kr. og en egenkapital på 17.020 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens værdi er medtaget i overensstemmelse med ledelsens skøn over markedsværdien. Det er ledelsens vurdering, at markedsværdien er uændret i forhold til sidste år. Vurdering af markedsværdien beror på et skøn. Korrektion af det udførte skøn vil påvirke selskabets driftsresultat og egenkapital.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtæger, der indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

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

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte, dagsværdireguleringer af værdipapirer o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til selskabsdeltagere og prioritetsgæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens skønnede handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på balancedagen. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>866.333</b>	<b>880</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(21.353)	3
<b>Driftsresultat</b>		<b>844.980</b>	<b>883</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		221.223	120
Andre finansielle indtægter	1	453	2
Andre finansielle omkostninger	2	(92.523)	(73)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>974.133</b>	<b>932</b>
Skat af ordinært resultat	3	(224.252)	(226)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>749.881</u></b>	<b><u>706</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		749.881	706
		<b><u>749.881</u></b>	<b><u>706</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		22.000.000	22.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		248.000	248
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>22.248.000</u></b>	<b><u>22.248</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		933.788	812
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>933.788</u></b>	<b><u>812</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>23.181.788</u></b>	<b><u>23.060</u></b>
Andre tilgodehavender		68.095	68
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>68.095</u></b>	<b><u>68</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.657.101</u></b>	<b><u>1.376</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.725.196</u></b>	<b><u>1.444</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>24.906.984</u></b>	<b><u>24.504</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>16.519.788</u>	<u>15.770</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.019.788</u></b>	<b><u>16.270</u></b>
Udskudt skat	7	<u>2.209.751</u>	<u>2.198</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.209.751</u></b>	<b><u>2.198</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.409.455	3.989
Deposita		<u>622.959</u>	<u>621</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.032.414</u></b>	<b><u>4.610</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.375	45
Skyldig selskabsskat		106.548	139
Anden gæld		<u>1.494.108</u>	<u>1.242</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.645.031</u></b>	<b><u>1.426</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.677.445</u></b>	<b><u>6.036</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>24.906.984</u></b>	<b><u>24.504</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	15.769.907	16.269.907
Årets resultat	0	749.881	749.881
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>16.519.788</b>	<b>17.019.788</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	453	2
	<b>453</b>	<b>2</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	79.632	72
Øvrige finansielle omkostninger	12.891	1
	<b>92.523</b>	<b>73</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	212.229	16
Ændring af udskudt skat	12.023	210
	<b>224.252</b>	<b>226</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	13.157.200	382.551
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.157.200</b>	<b>382.551</b>
Opskrivninger primo	8.842.800	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.842.800</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(134.551)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(134.551)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.000.000</b>	<b>248.000</b>

## Noter

		<b>Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.</b>	
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		845.534	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>845.534</b>	
Opskrivninger primo		(34.419)	
Dagsværdireguleringer		122.673	
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>88.254</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>933.788</b>	
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	500	1.000,00	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>
		<b>2015 kr.</b>	<b>2014 t.kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		2.211.631	2.200
Gældsforpligtelser		(1.880)	(2)
		<b>2.209.751</b>	<b>2.198</b>

## 8. Gæld til realkreditinstitutter

Andel af langfristede gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år udgør 3.409.455 kr.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i selskabets ejendomme for i alt 5.000.000 kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. balancedagen 22.000.000 kr.