

## **Nyhavn 6 Invest A/S**

Nyhavn 6  
1051 København K  
CVR-nr. 16997692

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Tyge Sørensen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2016          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2016              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 13                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nyhavn 6 Invest A/S

Nyhavn 6

1051 København K

CVR-nr.: 16997692

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.05.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 erklæringer

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 02.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Agner Hansen  
statsautoriseret revisor

Torben Mortensen  
registreret revisor

## 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 857 t.kr., med en aktivmasse på 24.633 t.kr. og en egenkapital på 17.877 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.

## Resultatopgørelse for 2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>943.411</b>            | <b>866</b>                  |
| Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver |             | 246.068                   | 222                         |
| Andre finansielle indtægter                  | 1           | 1                         | 0                           |
| Andre finansielle omkostninger               | 2           | <u>(89.325)</u>           | <u>(114)</u>                |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>1.100.155</b>          | <b>974</b>                  |
| Skat af årets resultat                       | 3           | <u>(243.047)</u>          | <u>(224)</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b>857.108</b>            | <b>750</b>                  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                           |                             |
| Overført resultat                            |             | <u>857.108</u>            | <u>750</u>                  |
|  |             | <b>857.108</b>            | <b>750</b>                  |



**Balance pr. 31.12.2016**

|   | <u>Note</u> | <u>2016<br/>kr.</u> | <u>2015<br/>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>22.248.000</b>   | <b>22.248</b>         |
| <br>                                    |             |                     |                       |
| Andre værdipapirer og kapitalandele     |             | 1.164.856           | 934                   |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>        | 5           | <b>1.164.856</b>    | <b>934</b>            |
| <br>                                    |             |                     |                       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |             | <b>23.412.856</b>   | <b>23.182</b>         |
| <br>                                    |             |                     |                       |
| Andre tilgodehavender                   |             | 68.095              | 68                    |
| Tilgodehavende selskabsskat             |             | 23.152              | 0                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b>91.247</b>       | <b>68</b>             |
| <br>                                    |             |                     |                       |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b>1.128.737</b>    | <b>1.658</b>          |
| <br>                                    |             |                     |                       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |             | <b>1.219.984</b>    | <b>1.726</b>          |
| <br>                                    |             |                     |                       |
| <b>Aktiver</b>                          |             | <b>24.632.840</b>   | <b>24.908</b>         |

## Balance pr. 31.12.2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016<br/>kr.</u>      | <u>2015<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                       | 6           | 500.000                  | 500                   |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>17.376.896</u>        | <u>16.520</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>17.876.896</u></b> | <b><u>17.020</u></b>  |
| Udskudt skat                             | 7           | <u>2.228.970</u>         | <u>2.210</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |             | <b><u>2.228.970</u></b>  | <b><u>2.210</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter           |             | 2.787.464                | 3.409                 |
| Deposita                                 |             | <u>625.261</u>           | <u>623</u>            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 8           | <b><u>3.412.725</u></b>  | <b><u>4.032</u></b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 45.000                   | 44                    |
| Skyldig selskabsskat                     |             | 0                        | 107                   |
| Anden gæld                               |             | <u>1.069.249</u>         | <u>1.495</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>1.114.249</u></b>  | <b><u>1.646</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>4.526.974</u></b>  | <b><u>5.678</u></b>   |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>24.632.840</u></b> | <b><u>24.908</u></b>  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 9           |                          |                       |

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 500.000                                 | 16.519.788   | 17.019.788           |
| Årets resultat            | 0                                       | 857.108  | 857.108              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                          | <b>17.376.896</b>  | <b>17.876.896</b>    |

## Noter

|  | <b>2016</b>                | <b>2015</b>                                     |
|--|----------------------------|---|
|  | <b>kr.</b>                 | <b>t.kr.</b>                                    |
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>    |                            |   |
| Renteindtægter i øvrigt                  | 1                          | 0   |
|  | <b>1</b>                   | <b>0</b>  |
| <br>                                     |                            |   |
|  | <b>2016</b>                | <b>2015</b>                                     |
|  | <b>kr.</b>                 | <b>t.kr.</b>                                    |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b> |                            |   |
| Renteomkostninger i øvrigt               | 58.919                     | 79  |
| Øvrige finansielle omkostninger          | 30.406                     | 35  |
|  | <b>89.325</b>              | <b>114</b>                                      |
| <br>                                     |                            |   |
|  | <b>2016</b>                | <b>2015</b>                                     |
|  | <b>kr.</b>                 | <b>t.kr.</b>                                    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>         |                            |   |
| Aktuel skat                              | 223.828                    | 212   |
| Ændring af udskudt skat                  | 19.219                     | 12  |
|  | <b>243.047</b>             | <b>224</b>                                      |
| <br>                                     |                            |   |
|  | <b>Grunde og bygninger</b> | <b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b> |
|  | <b>kr.</b>                 | <b>kr.</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>                                  |
| <br>                                     |                            |   |
| Opskrivninger primo                      | 8.842.800                  | 0   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>              | <b>8.842.800</b>           | <b>0</b>  |
| <br>                                     |                            |   |
| Af- og nedskrivninger primo              | 0                          | (134.551)                                       |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>      | <b>0</b>                   | <b>(134.551)</b>                                |
| <br>                                     |                            |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>      | <b>22.000.000</b>          | <b>248.000</b>                                  |

## Noter

|   |              | <b>Andre<br/>værdi-<br/>papirer og<br/>kapital-<br/>andele<br/>kr.</b> |  |
|---|--------------|--|--|
| <b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>       |              |  |  |
| Kostpris primo                            |              | 845.534  |  |
| <b>Kostpris ultimo</b>                    |              | <b>845.534</b>   |  |
| Opskrivninger primo                       |              | 88.254   |  |
| Dagsværdireguleringer                     |              | 231.068  |  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>               |              | <b>319.322</b>   |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>       |              | <b>1.164.856</b>   |  |
|   | <b>Antal</b> | <b>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</b>                                     | <b>Nominel<br/>værdi<br/>kr.</b>       |
| <b>6. Virksomhedskapital</b>              |              |  |  |
| Aktier                                    | 500          | 1000   | 500.000                                |
|   | <b>500</b>   |  | <b>500.000</b>                         |
|   |              | <b>2016<br/>kr.</b>  | <b>2015<br/>t.kr.</b>                  |
| <b>7. Udskudt skat</b>                    |              |  |  |
| Materielle anlægsaktiver                  |              | 2.230.850  | 2.212                                  |
| Gældsforpligtelser                        |              | (1.880)  | (2)                                    |
|   |              | <b>2.228.970</b>   | <b>2.210</b>                           |
|   |              |  | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
| <b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b> |              |  |  |
| Gæld til realkreditinstitutter            |              |  | 2.787.464                              |
|   |              |  | <b>2.787.464</b>                       |

## Noter

### **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.

## 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klargøring 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:

|   |      |
|---|------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                 | 5 år |
| Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. |      |

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 (børs-kurs) på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### 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.