



## Nyhavn 6 Invest A/S

Nyhavn 6, 1051 København K  
CVR-nr. 16997692

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.02.2020

---

**Søren Tyge Sørensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nyhavn 6 Invest A/S

Nyhavn 6

1051 København K

CVR-nr.: 16997692

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Søren Holck-Andersen

Søren Tyge Sørensen

Ellinor Sæther

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.02.2020

## Direktion

**Søren Holck-Andersen**

## Bestyrelse

**Søren Holck-Andersen**

**Søren Tyge Sørensen**

**Ellinor Sæther**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Nyhavn 6 Invest A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nyhavn 6 Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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 28.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jens Sejer Pedersen**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14986

**Torben Mortensen**  
registreret revisor  
MNE-nr. mne18040

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 977 t.kr., med en aktivmasse på 25.945 t.kr. og en egenkapital på 19.981 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>921.266</b>	<b>745.870</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		357.305	7.500
Andre finansielle indtægter	1	4.762	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(129.475)
Andre finansielle omkostninger	2	(26.201)	(36.920)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.257.132</b>	<b>586.975</b>
Skat af årets resultat	3	(280.370)	(129.675)
<b>Årets resultat</b>		<b>976.762</b>	<b>457.300</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		976.762	457.300
<b>Resultatdisponering</b>		<b>976.762</b>	<b>457.300</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		22.000.000	22.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		248.000	248.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>22.248.000</b>	<b>22.248.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.308.109	958.370
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>1.308.109</b>	<b>958.370</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.556.109</b>	<b>23.206.370</b>
Andre tilgodehavender		214.410	293.095
<b>Tilgodehavender</b>		<b>214.410</b>	<b>293.095</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.174.256</b>	<b>1.556.562</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.388.666</b>	<b>1.849.657</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.944.775</b>	<b>25.056.027</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		19.481.404	18.504.642
<b>Egenkapital</b>		<b>19.981.404</b>	<b>19.004.642</b>
Udskudt skat	6	2.267.804	2.256.126
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.267.804</b>	<b>2.256.126</b>
Gæld til realkreditinstitutter		980.434	1.484.031
Deposita		629.880	627.704
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.610.314</b>	<b>2.111.735</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		89.139	75.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	45.000
Skyldig selskabsskat		65.408	14.676
Anden gæld		1.885.706	1.548.346
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.085.253</b>	<b>1.683.524</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.695.567</b>	<b>3.795.259</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.944.775</b>	<b>25.056.027</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	18.504.642	19.004.642
Årets resultat	0	976.762	976.762
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>19.481.404</b>	<b>19.981.404</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Øvrige finansielle indtægter	4.762	0
	<b>4.762</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	16.860	26.344
Øvrige finansielle omkostninger	9.341	10.576
	<b>26.201</b>	<b>36.920</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	262.983	113.976
Ændring af udskudt skat	13.657	15.699
Regulering vedrørende tidligere år	3.730	0
	<b>280.370</b>	<b>129.675</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.157.200	382.552
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.157.200</b>	<b>382.552</b>
Opskrivninger primo	8.842.800	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.842.800</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(134.552)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(134.552)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.000.000</b>	<b>248.000</b>

## 5 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	845.534
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>845.534</b>
Opskrivninger primo	112.836
Dagsværdireguleringer	349.739
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>462.575</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.308.109</b>

## 6 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	2.267.227	2.254.502
Forpligtelser	577	1.624
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>2.267.804</b>	<b>2.256.126</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	980.434
Deposita	629.880
	<b>1.610.314</b>

## 8 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 lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter 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.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

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

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver.

**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 aktiver**

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

Materielle aktiver 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 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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