



## Nyhavn 6 Invest A/S

Nyhavn 6  
1051 København K  
CVR-nr. 16997692

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.06.2023

---

**Søren Tyge Sørensen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nyhavn 6 Invest A/S

Nyhavn 6

1051 København K

CVR-nr.: 16997692

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Søren Tyge Sørensen

Søren Holck-Andersen

Birgitte Holck-Andersen

## Direktion

Søren Holck-Andersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.06.2023

## Direktion

**Søren Holck-Andersen**

direktør

## Bestyrelse

**Søren Tyge Sørensen**

**Søren Holck-Andersen**

**Birgitte Holck-Andersen**

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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 08.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

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

**Torben Mortensen**  
statsautoriseret 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 561 t.kr., med en aktivmasse på 31.107 t.kr. og en egenkapital på 23.001 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>909.121</b>	<b>888.314</b>
Andre finansielle indtægter	1	76.050	621.557
Andre finansielle omkostninger	2	(265.401)	(34.787)
<b>Resultat før skat</b>		<b>719.770</b>	<b>1.475.084</b>
Skat af årets resultat	3	(158.380)	(325.039)
<b>Årets resultat</b>		<b>561.390</b>	<b>1.150.045</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		561.390	1.150.045
<b>Resultatdisponering</b>		<b>561.390</b>	<b>1.150.045</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		22.000.000	22.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		328.325	248.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>22.328.325</b>	<b>22.248.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.382.509	2.613.917
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>2.382.509</b>	<b>2.613.917</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.710.834</b>	<b>24.861.917</b>
Andre tilgodehavender		68.095	68.095
Tilgodehavende skat		140.896	81.318
<b>Tilgodehavender</b>		<b>208.991</b>	<b>149.413</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.187.263</b>	<b>3.149.666</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.396.254</b>	<b>3.299.079</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.107.088</b>	<b>28.160.996</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		22.500.743	21.939.353
<b>Egenkapital</b>		<b>23.000.743</b>	<b>22.439.353</b>
Udskudt skat	6	2.305.407	2.292.681
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.305.407</b>	<b>2.292.681</b>
Deposita		637.160	635.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>637.160</b>	<b>635.224</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		122.033	109.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.917	45.000
Anden gæld		4.995.828	2.639.405
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.163.778</b>	<b>2.793.738</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.800.938</b>	<b>3.428.962</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.107.088</b>	<b>28.160.996</b>
Dagsværdioplysninger	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	21.939.353	22.439.353
Årets resultat	0	561.390	561.390
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>22.500.743</b>	<b>23.000.743</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Øvrige finansielle indtægter	76.050	621.557
	<b>76.050</b>	<b>621.557</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	28.405	30.468
Dagsværdireguleringer	231.408	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.588	4.319
	<b>265.401</b>	<b>34.787</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	145.654	312.312
Ændring af udskudt skat	12.726	12.727
	<b>158.380</b>	<b>325.039</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.157.200	382.552
Tilgange	0	80.325
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.157.200</b>	<b>462.877</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>328.325</b>

## 5 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	845.534
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>845.534</b>
Opskrivninger primo	1.768.383
Dagsværdireguleringer	(231.408)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.536.975</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.382.509</b>

## 6 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	2.305.407	2.292.681
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>2.305.407</b>	<b>2.292.681</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.
Deposita	637.160
	<b>637.160</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	2.382.509
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(231.408)

# 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser 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 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

#### Tilgodehavende og skyldig skat

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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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