

Nyhavn 63 Invest A/S
c/o Ejendomskontoret, Vester Voldgade 104, st. th., 1552 København K

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 19 46 88 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter
- 15 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Nyhavn 63 Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. juni 2024

Direktion

Lone Meier Schou
Direktør

Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren
Bestyrelsesformand

Lone Meier Schou
Bestyrelsesmedlem

Henrik Ravnild
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nyhavn 63 Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nyhavn 63 Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 17. juni 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nyhavn 63 Invest A/S
c/o Ejendomskontoret
Vester Voldgade 104, st. th.
1552 København K

CVR-nr.: 19 46 88 36

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren, Bestyrelsesformand
Lone Meier Schou, Bestyrelsesmedlem
Henrik Ravnild, Bestyrelsesmedlem

Direktion

Lone Meier Schou, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er gennem langtidsinvestering at eje og administrere fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er investeringsejendomme og værdiansættes efter ÅRLS 38. Til brug for værdiansættelsen anvendes en DCF model. Diskonteringsrenten, der bruges hertil, er et udtryk for den forventning en investor skønnes årligt at ville kræve i forventning kombineret med et estimat på den fremadrettede stabiliserede inflation.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 6.011.214 kr. mod 5.536.020 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.045.761 kr. mod 2.512.369 kr. sidste år.

Virksomheden har foretaget intern vurdering og har benyttet DCF modellen.

Ejendommens værdiansættelse er faldet i forhold til 2023. Med en inflation på til 2% og et vægtet exit yield på 3,99 % har det bevirket en mindre fald i værdiansættelsen.

Lejeindtægten er steget i 2023 med 4,02%. Stigningen skyldes lejeres interesse i den centrale beliggenhed og lejeniveauet for området, samt den store gennemstrømning af turister i Nyhavn, der giver et stort kundepotentiale for restauranterne.

2023 har været karakteriseret ved betydelige renteudsving. De store renteudsving har medført en relativ høj grad af usikkerhed for købere af fast ejendom, da lånevilkårene har ændret sig i løbet af købsprocessen. I takt med, at der af markedet forventes rentefald i 2024, vurderes det også, at dette vil forbedre lånevilkårene og således have positiv effekt.

I velbeliggende ejendomme med liberalt erhverv er værdiansættelsen knap så faldende, da erhvervslejemål generelt opretholder et højere lejeniveau og virksomheden har haft stabile lejere, trods de sidste års udfordringer.

Det er virksomhedens vurdering, at der fremadrettet er god efterspørgsel på velbeliggende ejendomme, især fra udenlandske investorer. Den foreløbige effekt på markedet har været svagere end forventet, særlig i det centrale København.

Det synes derfor at 2024 stabiliseres henover året og forventningen til markedet vil være mere positivt, hvilket vil afspejles i 2024/2025.

Ejendommen har haft mindre end 2 % i tomgangsleje, hvilket skyldes den attraktive beliggenhed.

Ledelsesberetning

Virksomheden lægger vægt på at tiltrække gode kreditværdige lejere, der stilles krav om depositum og forudbetalt husleje, samt selvskyldnerkaution for at opretholde standarden på lejemålene. Gendlejningsbestræbelser igangsættes straks efter en opsigelse.

Fra og med 2022 har de kommuner, der har valgt at opkræve dækningsafgift på erhvervsjendomme, opkrævet en foreløbig dækningsafgift. Når de endelige ejendomsvurderinger foreligger (tidligst i 2025) vil den korrekte dækningsafgift for den enkelt erhvervsjendom blive udregnet for de pågældende år. De erhvervsjendomme, som har betalt en for høj dækningsafgift vil få differencen tilbage - mens ejendomsjere der har betalt en for lav dækningsafgift skal indbetale differencen.

Det er primært i hovedstadsområdet, hvor kommunerne har besluttet at opkræve dækningsafgiften.

Her kan ejere stå i den særlige situation at ekstraopkrævningen havner hos udlejer, men det er tvivlsomt om afgiften kan opkræves med tilbagevirkende kraft. Nyhavn ABCD A/S har valgt at opkræve det fuld beløb hos lejerne, hvor lejemålet ikke er fredet. Hvis dækningsafgiften skulle falde, bliver lejen naturligvis reguleret.

Ejendommen er en smuk delvist fredet og velholdt ejendom som nyder en central beliggenhed i det indre København. Hvert år vedligeholdes ejendommens facader. Ejendommen har facade mod kajkanten. Ejendommen er opført i 1756.

Der har i året været gennemgribende istandsættelser for kr. 825.000 kr. ved opsplitning af et erhvervslejemål til 2 selvstændige erhvervslejemål. Derved er der opnået et forbedret lejeniveau. Der skønnes fortsat at være lejereserver i ejendommen

Virksomheden har siden ejerskabet udviklet og forbedret ejendommen. Ved enhver ombygning genanvendes byggematerialer, så ejendommen tidsmæssigt fremstår så originalt som muligt.

Virksomhedens ejendom er en 100% erhvervsjendom

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	6.011.214	5.536.020
Andre eksterne omkostninger	-1.063.507	-687.192
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.423.520	-1.570.563
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.352.908	449.805
Bruttoresultat	-828.721	3.728.070
Resultat før finansielle poster	-828.721	3.728.070
Andre finansielle indtægter	6.345	31.289
Øvrige finansielle omkostninger	-502.666	-538.391
Resultat før skat	-1.325.042	3.220.968
2 Skat af årets resultat	279.281	-708.599
Årets resultat	-1.045.761	2.512.369
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.512.369
Disponeret fra overført resultat	-1.045.761	0
Disponeret i alt	-1.045.761	2.512.369

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	153.802.743	158.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>153.802.743</u>	<u>158.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>153.802.743</u>	<u>158.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	952.137	500.419
	Andre tilgodehavender	<u>354.658</u>	<u>288.584</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.306.795</u>	<u>789.003</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.306.795</u>	<u>789.003</u>
	Aktiver i alt	<u>155.109.538</u>	<u>158.889.003</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	77.695.655	78.741.417
	Egenkapital i alt	78.195.655	79.241.417
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	28.704.071	29.649.468
	Hensatte forpligtelser i alt	28.704.071	29.649.468
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	37.337.612	40.351.232
	Deposita	3.417.991	2.814.508
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.755.603	43.165.740
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.013.620	2.998.886
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	639.860	142.384
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.996.910	2.448.820
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	666.116	609.642
	Anden gæld	865.203	632.646
	Periodeafgrænsningsposter	272.500	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.454.209	6.832.378
	Gældsforpligtelser i alt	48.209.812	49.998.118
	Passiver i alt	155.109.538	158.889.003

- 5 Oplysninger om dagsværdi
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	78.741.416	79.241.416
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.045.761</u>	<u>-1.045.761</u>
	<u>500.000</u>	<u>77.695.655</u>	<u>78.195.655</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	666.116	609.642
Årets regulering af udskudt skat	<u>-945.397</u>	<u>98.957</u>
	<u>-279.281</u>	<u>708.599</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	25.488.925	24.928.465
Tilgang i årets løb	<u>55.651</u>	<u>560.460</u>
Kostpris ultimo	<u>25.544.576</u>	<u>25.488.925</u>
Regulering til dagsværdi primo	132.611.075	132.161.270
Årets regulering til dagsværdi	<u>-4.352.908</u>	<u>449.805</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>128.258.167</u>	<u>132.611.075</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>153.802.743</u>	<u>158.100.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 3055 m² beliggende i Nyhavn i København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

	<u>31/12 2023</u>
Budgetperiode (år)	10
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2%
Diskonteringsfaktor	6,0%
Vægtet exit yield	4,0%
Nettostartsforretning	3,99%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 153.803 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige diskonteringsfaktor kan illustreres ved, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 17.000 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 22.200 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	40.351.232	40.351.232
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.013.620</u>	<u>0</u>
	<u>37.337.612</u>	<u>40.351.232</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>25.134.344</u>	<u>28.207.625</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>153.802.743</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-4.352.908</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.351 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 153.802 t.kr.

Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Triangelhus A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betalning af selskasskat for indkomståret 2018 og frem samt kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyhavn 63 Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nyhavn 63 Invest A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende udgifter i de efterfølgende år.