



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET NYHAVN 12 APS
VALKENDORFSGADE 5, 1151 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. oktober 2021

Helle Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS Valkendorfs­gade 5 1151 København K |
| | CVR-nr.: 30 59 12 32 Stiftet: 10. maj 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 |
| Direktion | Helle Viuff |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. oktober 2021

Direktion:

Helle Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 19. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 647.250 | 492.100 |
| DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING | | 647.250 | 492.100 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 9.797.036 | 1.066.399 |
| DRIFTSRESULTAT | | 10.444.286 | 1.558.499 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -234.451 | -206.914 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 10.209.835 | 1.351.585 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -2.246.164 | -297.349 |
| ÅRETS RESULTAT | | 7.963.671 | 1.054.236 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 7.963.671 | 1.054.236 |
| I ALT | | 7.963.671 | 1.054.236 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 36.847.036 | 27.049.999 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 36.847.036 | 27.049.999 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 36.847.036 | 27.049.999 |
| Likvide beholdninger..... | | 341.088 | 129.720 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 341.088 | 129.720 |
| AKTIVER..... | | 37.188.124 | 27.179.719 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 16.103.828 | 8.140.157 |
| EGENKAPITAL..... | | 16.228.828 | 8.265.157 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 3.823.934 | 1.668.586 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 3.823.934 | 1.668.586 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 7.667.110 | 8.053.571 |
| Selskabsskat..... | | 90.816 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 7.757.926 | 8.053.571 |
| Gæld til Realkreditinstitutter..... | | 308.682 | 229.399 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 37.659 | 34.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 8.939.954 | 8.763.845 |
| Selskabsskat..... | | 62.741 | 62.741 |
| Anden gæld..... | | 28.400 | 101.920 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 9.377.436 | 9.192.405 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 17.135.362 | 17.245.976 |
| PASSIVER..... | | 37.188.124 | 27.179.719 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020..... | 125.000 | 8.140.157 | 8.265.157 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 7.963.671 | 7.963.671 |
| Egenkapital 30. juni 2021..... | 125.000 | 16.103.828 | 16.228.828 |

NOTER

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. | Note | |
|--|-------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 176.109 | 177.477 | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 58.342 | 29.437 | | |
| | 234.451 | 206.914 | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 90.816 | 62.741 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 2.155.348 | 234.608 | | |
| | 2.246.164 | 297.349 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 | |
| | | Investerings- ejendomme | | |
| Kostpris 1. juli 2020..... | | 19.829.712 | | |
| Kostpris 30. juni 2021..... | | 19.829.712 | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020..... | | 7.220.288 | | |
| Årets værdireguleringer..... | | 9.797.036 | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021..... | | 17.017.324 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021..... | | 36.847.036 | | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | | |
| | | Investerings- ejendomme | | |
| Dagsværdi 30. juni 2021..... | | 36.847.036 | | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | 9.797.036 | | |
| Selskabets ejerlejligheder er sat til salg hos mægler. Ejerlejlighederne er optaget til en forventet salgspris, svarende til gennemsnitlig kvm. pris på ca. 71.967 kr. Antal kvm. udgør 512 fordelt på selskabets 5 ejerlejligheder. | | | | |
| Ejerlejlighederne er beliggende i Nyhavn 12 i indre by, og værdiansættelsen svarer til en startforretning på ca. 1,8 - 1,9 % p.a. | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 4 | |
| | 30/6 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2020 gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 7.975.792 | 308.682 | 6.422.486 | 8.282.970 |
| Selskabsskat..... | 153.557 | 62.741 | 0 | 0 |
| | 8.129.349 | 371.423 | 6.422.486 | 8.282.970 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter personligt pro rata for fælleslån optaget i ejerforeningen. Selskabets andel af fælleslånet pr. 30. juni 2021 udgør 315 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til Ryesgade 8 - 10 ApS, Ejendomsselskabet Hellerup ApS, Ejendomsanpartsselskabet Carolinevej 1 og Ejendomsselskabet Sundborghus, Hellerup ApS for alt bankmellemværende med Ringkjøbing Landbobank.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Azalea Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.976 t.kr. er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 36.847 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser over for Ejerforeningen Nyhavn 12 har selskabet udstedt ejerpantebreve i selskabet ejendomme på 215 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.