



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**

**HAMBRO ALLE 21, 2, 2900 HELLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. november 2020

---

Helle Viuff

**CVR-NR. 30 59 12 32**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS Hambro Alle 21, 2 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 30 59 12 32 Stiftet: 10. maj 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Helle Viuff
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. november 2020

Direktion:

---

Helle Viuff

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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 25. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk 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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>492.100</b>	<b>-130.512</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.066.399	2.892.612
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.558.499</b>	<b>2.762.100</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-206.914	-200.412
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.351.585</b>	<b>2.561.688</b>
Skat af årets resultat.....	2	-297.349	-563.583
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.054.236</b>	<b>1.998.105</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.054.236	1.998.105
<b>I ALT</b> .....		<b>1.054.236</b>	<b>1.998.105</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		27.049.999	25.983.600
Materielle anlægsaktiver.....	3	27.049.999	25.983.600
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>27.049.999</b>	<b>25.983.600</b>
Andre tilgodehavender.....		0	4.618
Tilgodehavender.....		0	4.618
Likvide beholdninger.....		129.720	375.613
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>129.720</b>	<b>380.231</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>27.179.719</b>	<b>26.363.831</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		8.140.157	7.085.921
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>8.265.157</b>	<b>7.210.921</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.668.586	1.361.175
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.668.586</b>	<b>1.361.175</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.053.571	8.367.906
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	8.053.571	8.367.906
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	229.399	238.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.500	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.763.845	9.161.296
Selskabsskat.....		62.741	0
Anden gæld.....		101.920	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.192.405	9.423.829
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.245.976</b>	<b>17.791.735</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>27.179.719</b>	<b>26.363.831</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	177.477	163.611	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	29.437	36.801	
	<b>206.914</b>	<b>200.412</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	62.741	11	2
Regulering af udskudt skat.....	234.608	563.572	
	<b>297.349</b>	<b>563.583</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. juli 2019.....		19.829.712	
Kostpris 30. juni 2020.....		<b>19.829.712</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....		6.153.888	
Årets værdireguleringer.....		1.066.399	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....		<b>7.220.287</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>		<b>27.049.999</b>	

**Dagsværdi for boligejendom**

Boligejendommen består af 5 ejerlejligheder i København.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 541 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 817 tkr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 276 tkr.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2019.....			125.000	7.085.921	7.210.921	
Forslag til resultatdisponering.....				1.054.236	1.054.236	
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>			<b>125.000</b>	<b>8.140.157</b>	<b>8.265.157</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	30/6 2020	Afdrag	Restgæld	30/6 2019	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	8.282.970	229.399	6.752.652	8.606.439	238.533	
	<b>8.282.970</b>	<b>229.399</b>	<b>6.752.652</b>	<b>8.606.439</b>	<b>238.533</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Selskabet hæfter personligt pro rata for fælleslån optaget i ejerforeningen. Selskabets andel af fælleslånet pr. 30. juni 2020 udgør 473 tkr.						
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.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
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.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 8.283 tkr. er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 27.050 tkr.						
Til sikkerhed for forpligtelser over for Ejerforeningen Nyhavn 12 har selskabet udstedt ejerantebreve i selskabet ejendomme på 215 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS for 2019/20 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.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste års regnskabsperiode var forlænget i forbindelse med omlægning af regnskabsår. Indeværende år dækker således 12 måneder, mens sidste år omfatter 18 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, 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 ejendommens 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## 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.