

# Nyhavn 43 A/S

CVR-nr. 25 23 76 41

## Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.05.13

Poul Fabricius-Bjerre  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Næstved**  
Handelsskolevej 1  
4700 Næstved

Tel.: 55 77 08 77  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Nyhavn 43 A/S  
c/o Meteorion A/S  
Nyhavn 16  
1051 København K  
Hjemsted: København K  
CVR-nr.: 25 23 76 41

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Fabricius-Bjerre  
Poul Fabricius-Bjerre  
Bent Fabricius-Bjerre

---

**Direktion**

---

Henrik Fabricius-Bjerre

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Nyhavn 43 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. maj 2013

**Direktionen**

Henrik Fabricius-Bjerre

**Bestyrelsen**

Henrik Fabricius-Bjerre

Poul Fabricius-Bjerre

Bent Fabricius-Bjerre

**Til kapitalejeren i Nyhavn 43 A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Nyhavn 43 A/S for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 13. maj 2013

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejendomsudlejning og investering.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 748.784 mod DKK 127.015 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 14.336.826.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2012 DKK	2011 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.548.311</b>	<b>2.203.129</b>
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	1.150.000	-418.721
	Regulering af gæld til dagsværdi	-88.805	-123.991
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.609.506</b>	<b>1.660.417</b>
1	Andre finansielle indtægter	3.073	60.879
	Andre finansielle omkostninger	-1.624.695	-1.551.938
	<b>Resultat før skat</b>	<b>987.884</b>	<b>169.358</b>
2	Skat af årets resultat	-239.100	-42.343
	<b>Årets resultat</b>	<b>748.784</b>	<b>127.015</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	748.784	127.015
	<b>I alt</b>	<b>748.784</b>	<b>127.015</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	67.650.000	66.500.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>67.650.000</b>	<b>66.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>67.650.000</b>	<b>66.500.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	335.925	0
	Andre tilgodehavender	11.619	31.967
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>347.544</b>	<b>31.967</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>28</b>	<b>131</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>347.572</b>	<b>32.098</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>67.997.572</b>	<b>66.532.098</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Overført resultat	13.835.826	14.657.357
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.336.826</b>	<b>15.158.357</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.674.986	3.623.400
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.674.986</b>	<b>3.623.400</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	41.889.000	41.800.195
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>41.889.000</b>	<b>41.800.195</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.213	17.794
	Gæld til tilknyttede virksomheder	239.857	145.322
	Anden gæld	1.313.815	1.355.909
	Periodeafgrænsningsposter	6.524.875	4.431.121
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.096.760</b>	<b>5.950.146</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.985.760</b>	<b>47.750.341</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>67.997.572</b>	<b>66.532.098</b>

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der anses for sikring af fremtidige pengestrømme indregnes direkte på egenkapitalen. Dagsværdien af det finansielle instrument indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelserne til finansiering af investeringsejendommene måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2012	2011
	DKK	DKK

### 1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.064	60.862
Øvrige finansielle indtægter	9	17
I alt	3.073	60.879

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	-335.925	-67.865
Årets udskudte skat	575.025	110.208
I alt	239.100	42.343

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.11	51.618.549
Kostpris pr. 31.12.12	51.618.549
Opskrivninger pr. 31.12.11	14.881.451
Opskrivninger i året	1.150.000
Opskrivninger pr. 31.12.12	16.031.451
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	67.650.000

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	501.000	15.894.891
Betalt udbytte	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.364.549
Forslag til resultatdisponering	0	127.015
Saldo pr. 31.12.11	501.000	14.657.357

*Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12*

Saldo pr. 01.01.12	501.000	14.657.357
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.570.315
Forslag til resultatdisponering	0	748.784
Saldo pr. 31.12.12	501.000	13.835.826

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	0	41.889.000	41.889.000	41.800.195
I alt	0	41.889.000	41.889.000	41.800.195

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 41.889 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 67.650.

## 7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Metorion A/S, Nyhavn 16, 1051 København K.