

Nyhavn 43 A/S

CVR-nr. 25 23 76 41

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.05.14

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
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 - 18

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 01.01.13 - 31.12.13 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 15. maj 2014

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 01.01.13 - 31.12.13, 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 15. maj 2014

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 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 777.174 mod t.DKK 749 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.639.007.

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	2013 DKK	2012 t.DKK
Bruttofortjeneste	2.061.422	1.549
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	184.173	1.150
Regulering af gæld til dagsværdi	0	-89
Resultat af primær drift	2.245.595	2.610
1 Andre finansielle indtægter	20	3
2 Andre finansielle omkostninger	-1.890.464	-1.625
Resultat før skat	355.151	988
3 Skat af årets resultat	422.023	-239
Årets resultat	777.174	749
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført resultat	-222.826	749
I alt	777.174	749

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	67.850.000	67.650
4	Materielle anlægsaktiver i alt	67.850.000	67.650
	Anlægsaktiver i alt	67.850.000	67.650
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	896.504	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	336
	Andre tilgodehavender	0	12
	Tilgodehavender i alt	896.504	348
	Likvide beholdninger	59	0
	Omsætningsaktiver i alt	896.563	348
	Aktiver i alt	68.746.563	67.998

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	501.000	501
	Overført resultat	15.138.007	13.836
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
5	Egenkapital i alt	16.639.007	14.337
	Hensættelser til udskudt skat	3.745.885	3.675
	Hensatte forpligtelser i alt	3.745.885	3.675
	Gæld til realkreditinstitutter	41.889.000	41.889
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.889.000	41.889
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.736	18
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	240
	Selskabsskat	15.414	0
	Anden gæld	1.946.989	1.314
	Periodeafgrænsningsposter	4.491.532	6.525
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.472.671	8.097
	Gældsforpligtelser i alt	48.361.671	49.986
	Passiver i alt	68.746.563	67.998

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger 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 renteomkostninger, 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 videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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 skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2013 DKK	2012 t.DKK
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3
Øvrige finansielle indtægter	20	0
I alt	20	3

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	7.612	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.882.852	1.625
I alt	1.890.464	1.625

3. Skatter

Årets aktuelle skat	15.422	-336
Årets udskudte skat	73.357	575
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	-510.802	0
I alt	-422.023	239

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	51.618.549
Tilgang i året	15.827
Kostpris pr. 31.12.13	51.634.376
Opskrivninger pr. 31.12.12	16.031.451
Opskrivninger i året	184.173
Opskrivninger pr. 31.12.13	16.215.624
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	67.850.000

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>			
Saldo pr. 01.01.12	501.000	14.657.357	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	-1.570.315	0
Forslag til resultatdisponering	0	748.784	0
Saldo pr. 31.12.12	501.000	13.835.826	0

<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>			
Saldo pr. 01.01.13	501.000	13.835.826	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	1.525.007	0
Forslag til resultatdisponering	0	-222.826	1.000.000
Saldo pr. 31.12.13	501.000	15.138.007	1.000.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser	501	1.000

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.13 DKK	Gæld i alt 31.12.12 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	0	39.933.734	41.889.000	41.889
I alt	0	39.933.734	41.889.000	41.889

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. 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 67.850.

Der er tinglyst ejerpantebrev på t.DKK 20.000 i selskabets ejendom, som ligger til sikkerhed for koncernens bankgæld.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold:

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

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