



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**

**C/O BGW ADMINISTRATION APS, VESTERBROGADE 28 1. TH., 1620 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. december 2024

---

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 erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS c/o BGW Administration ApS Vesterbrogade 28 1. th. 1620 København V
	CVR-nr.: 30 59 12 32
	Stiftet: 10. maj 2007
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. december 2024

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 3. december 2024

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>808.342</b>	<b>571.185</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		356.673	-1.978.161
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.165.015</b>	<b>-1.406.976</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.769	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-225.666	-221.035
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>942.118</b>	<b>-1.628.011</b>
Skat af årets resultat.....	2	-207.266	358.162
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>734.852</b>	<b>-1.269.849</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		734.852	-1.269.849
<b>I ALT</b> .....		<b>734.852</b>	<b>-1.269.849</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		27.284.845	26.928.172
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>27.284.845</b>	<b>26.928.172</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>27.284.845</b>	<b>26.928.172</b>
Tilgodehavender fra salg.....		20.200	17.200
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>20.200</b>	<b>17.200</b>
Likvide beholdninger.....		1.732.936	1.018.866
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.753.136</b>	<b>1.036.066</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.037.981</b>	<b>27.964.238</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		13.896.902	13.162.050
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.021.902</b>	<b>13.287.050</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.409.793	2.331.325
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>2.409.793</b>	<b>2.331.325</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.986.908	0
Selskabsskat.....		128.798	77.033
Anden gæld.....		383.547	351.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>12.499.253</b>	<b>428.833</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	38.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	11.240.513
Selskabsskat.....		77.033	520.729
Anden gæld.....		0	117.538
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>107.033</b>	<b>11.917.030</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>12.606.286</b>	<b>12.345.863</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.037.981</b>	<b>27.964.238</b>
Eventualposter mv.	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	125.000	13.162.050	13.287.050
Forslag til resultatdisponering.....		734.852	734.852
<b>Egenkapital 30. juni 2024.....</b>	<b>125.000</b>	<b>13.896.902</b>	<b>14.021.902</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	225.666	219.802	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	1.233	
	<b>225.666</b>	<b>221.035</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	128.798	77.033	2
Regulering af udskudt skat.....	78.468	-435.195	
	<b>207.266</b>	<b>-358.162</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Investerings- ejendomme	3
kr.			
Kostpris 1. juli 2023.....		16.636.792	
Kostpris 30. juni 2024.....		<b>16.636.792</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		10.291.380	
Årets værdireguleringer.....		356.673	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....		<b>10.648.053</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>		<b>27.284.845</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Investerings- ejendomme
kr.		
Dagsværdi 30. juni 2024.....		27.284.845
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		356.673

**Dagsværdi for investeringsejendomme.**

Investeringsejendomme består af fire ejerlejligheder i Nyhavn, som anvendes til beboelse. Det samlede boligareal på 396 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ud fra realiserede handelspriser i samme område for sammenlignelige ejerlejligheder, hvilket har resulteret i en gennemsnitlig pris pr. m<sup>2</sup> på ca. 69 t.kr.

Den gennemsnitlige pris pr. m<sup>2</sup> svarer i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens driftsafkast er opgjort til ca. 2,72 % p.a.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 742 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 896 t.kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 154 t.kr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	11.986.908	0	11.986.908	0	
Selskabsskat.....	205.831	77.033	0	597.762	
Anden gæld.....	383.547	0	383.547	351.800	
	<b>12.576.286</b>	<b>77.033</b>	<b>12.370.455</b>	<b>949.562</b>	

**Eventualposter mv.**

5

**Eventualforpligtelser**

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.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen, er der givet anden hæftelse stort t.kr. 43 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 27.285.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank, er der givet skadeløsbrev stort t.kr. 32.350 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 27.285.

**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 administrationsselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nyhavn 12 ApS for 2023/24 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 af årets resultat

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af tilsvarende m2-priser i området samt understøttelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgskomkostninger 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

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