

Nyhavn 1 Middelfart A/S

c/o Karl Christian Rosenberg Rasmussen, Havnegade 3A, 2., 5500 Middelfart
CVR-nr. 27 12 11 52

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. januar 2026

Max Hummelgaard Hansen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025 | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-16 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Nyhavn 1 Middelfart A/S c/o Karl Christian Rosenberg Rasmussen Havnegade 3A, 2. 5500 Middelfart CVR-nr.: 27 12 11 52 Stiftet: 23. april 2003 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025 |
| Bestyrelse | Per Torp Henriksen, bestyrelsesformand Flemming Rechnitzer, bestyrelsesmedlem Karl Christian Rosenberg Rasmussen, bestyrelsesmedlem Lars Stingelund Pedersen, bestyrelsesmedlem Preben Georg Andersen, bestyrelsesmedlem |
| Direktion | Karl Christian Rosenberg Rasmussen |
| Revision | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart |
| Pengeinstitut | Fynske Bank A/S Østergade 4 5500 Middelfart Spar Nord Bødkervej 3 7000 Fredericia |
| Advokat | Holst, Advokater Hans Broges Gade 2 8000 Aarhus |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Nyhavn 1 Middelfart A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 26. januar 2026

Direktion:

Karl Christian Rosenberg Rasmussen

Bestyrelse:

Per Torp Henriksen
Bestyrelsesformand

Flemming Rechnitzer
Bestyrelsesmedlem

Karl Christian Rosenberg
Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

Lars Stingelund Pedersen
Bestyrelsesmedlem

Preben Georg Andersen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nyhavn 1 Middelfart A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nyhavn 1 Middelfart A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Middelfart, den 26. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og vedligehold af lystbådehavn.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 91.474 | -80.310 |
| Af- og nedskrivninger | | -176.219 | -176.219 |
| Driftsresultat | | -84.745 | -256.529 |
| Andre finansielle indtægter | | 1.710 | 12.909 |
| Andre finansielle omkostninger | | -587 | -27 |
| Resultat før skat | | -83.622 | -243.647 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -83.622 | -243.647 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -83.622 | -243.647 |
| I alt | | -83.622 | -243.647 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Erhvervede immaterielle anlægsaktiver | | 29.561 | 41.116 |
| Immaterielle anlægsaktiver | 2 | 29.561 | 41.116 |
| Grunde og bygninger | | 5.062.399 | 5.227.063 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 5.062.399 | 5.227.063 |
| Lejededesitum og andre tilgodehavender | | 15.549 | 15.549 |
| Finansielle anlægsaktiver | 4 | 15.549 | 15.549 |
| Anlægsaktiver | | 5.107.509 | 5.283.728 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 4.950 | 21.875 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 14.477 | 12.714 |
| Tilgodehavender | | 19.427 | 34.589 |
| Likvider | | 1.258.024 | 1.152.213 |
| Omsætningsaktiver | | 1.277.451 | 1.186.802 |
| Aktiver | | 6.384.960 | 6.470.530 |

Passiver

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Aktiekapital | | 2.698.000 | 2.698.000 |
| Overkurs ved emission | | 4.861.400 | 4.861.400 |
| Overført overskud | | -1.294.984 | -1.211.362 |
| Egenkapital | | 6.264.416 | 6.348.038 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 82.549 | 93.331 |
| Anden gæld | | 37.995 | 28.881 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 280 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 120.544 | 122.492 |
| Gældsforpligtelser | | 120.544 | 122.492 |
| Passiver | | 6.384.960 | 6.470.530 |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 5

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Aktiekapital | Overkurs ved emission | Overført overskud | I alt |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2024 | 2.698.000 | 4.861.400 | -1.211.362 | 6.348.038 |
| Forslag til resultatdisponering | | | -83.622 | -83.622 |
| Egenkapital 30. september 2025 | 2.698.000 | 4.861.400 | -1.294.984 | 6.264.416 |

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|----------------|--|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| 2 Immaterielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Erhvervede immaterielle anlægsaktiver |
| Kostpris 1. oktober 2024 | | 57.773 |
| Kostpris 30. september 2025 | | 57.773 |
| Afskrivninger 1. oktober 2024 | | 16.657 |
| Årets afskrivninger | | 11.555 |
| Afskrivninger 30. september 2025 | | 28.212 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | | 29.561 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. oktober 2024 | | 8.343.024 |
| Kostpris 30. september 2025 | | 8.343.024 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024 | | 3.115.961 |
| Årets afskrivninger | | 164.664 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2025 | | 3.280.625 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | | 5.062.399 |
| 4 Finansielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Lejedefinitum og andre tilgodehavender |
| Kostpris 1. oktober 2024 | | 15.549 |
| Kostpris 30. september 2025 | | 15.549 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025 | | 15.549 |

Noter

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

2025
kr.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeoplygtelser, der på balancetidspunktet udgør 25.602 tkr. i opsigelsesperioden.

De samlede eventualforpligtelser udgør pr. balancedagen: 25.602

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyhavn 1 Middelfart A/S for 2024/25 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Erhvervede immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|------------------------------|----------|-----------|
| Bygninger | 10-50 år | 0% |
| Indretning af lejede lokaler | 5 år | 0% |

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men som ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO princippet med fradrag af eventuelle nedskrivninger til en lavere nettorealiseringsværdi. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.