

# Nyhavn 6 Invest A/S

Nyhavn 6, 1051 København K  
CVR-nr. 16 99 76 92

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.03.26

Søren Holck-Andersen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Søborg**  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg

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

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Resultatopgørelse                                       | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 10      |
| Noter   | 11 - 18 |

---

**Selskabet**

---

Nyhavn 6 Invest A/S  
Nyhavn 6  
1051 København K  
Hjemsted: København K  
CVR-nr.: 16 99 76 92  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Holck-Andersen

---

**Bestyrelse**

---

Søren Holck-Andersen  
Søren Tyge Sørensen  
Birgitte Holck-Andersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Nyhavn 6 Invest 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. marts 2026

**Direktionen**

Søren Holck-Andersen

**Bestyrelsen**

Søren Holck-Andersen

Søren Tyge Sørensen

Birgitte Holck-Andersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Nyhavn 6 Invest A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nyhavn 6 Invest A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 fejl-information, 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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 selskabet, 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.

Søborg, den 27. marts 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Clement Skov

Torben Mortensen

Statsaut. revisor

Reg. revisor

MNE-nr. mne35432

MNE-nr. mne18040

|  | 2025             | 2024             |
|--|------------------|------------------|
| Note   | DKK              | DKK              |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>758.973</b>   | <b>981.280</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0                | 3.200.000        |
| <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>758.973</b>   | <b>4.181.280</b> |
| 2 Finansielle indtægter                      | 282.227          | 49.479           |
| Finansielle omkostninger                     | -6.845           | -362.143         |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>1.034.355</b> | <b>3.868.616</b> |
| 3 Skat af årets resultat                     | -227.282         | -850.278         |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>807.073</b>   | <b>3.018.338</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                  |                  |
| Overført resultat                            | 807.073          | 3.018.338        |
| <b>I alt</b>                                 | <b>807.073</b>   | <b>3.018.338</b> |

## AKTIVER

| Note |   | 31.12.25<br>DKK   | 31.12.24<br>DKK   |
|------|---|-------------------|-------------------|
|      | Investeringsejendomme                   | 21.200.000        | 21.200.000        |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 328.325           | 328.325           |
| 4    | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>   | <b>21.528.325</b> | <b>21.528.325</b> |
| 5    | Andre værdipapirer og kapitalandele     | 3.095.409         | 1.418.161         |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>  | <b>3.095.409</b>  | <b>1.418.161</b>  |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>24.623.734</b> | <b>22.946.486</b> |
|      | Tilgodehavende selskabsskat             | 56.937            | 51.387            |
|      | Andre tilgodehavender                   | 148.611           | 248.611           |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>            | <b>205.548</b>    | <b>299.998</b>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>             | <b>3.296.149</b>  | <b>4.076.666</b>  |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>3.501.697</b>  | <b>4.376.664</b>  |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>28.125.431</b> | <b>27.323.150</b> |

**PASSIVER**

|  | 31.12.25          | 31.12.24          |
|--|-------------------|-------------------|
|  | DKK               | DKK               |
| Note   |                   |                   |
| Selskabskapital                              | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                            | 23.676.980        | 22.869.907        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>24.176.980</b> | <b>23.369.907</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                | 2.142.132         | 2.142.132         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>2.142.132</b>  | <b>2.142.132</b>  |
| Deposita                                     | 652.615           | 625.745           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>652.615</b>    | <b>625.745</b>    |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 8.333             | 102.833           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 45.000            | 45.000            |
| Anden gæld                                   | 1.100.371         | 1.037.533         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1.153.704</b>  | <b>1.185.366</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>1.806.319</b>  | <b>1.811.111</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>28.125.431</b> | <b>27.323.150</b> |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Antal medarbejdere

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 |                      |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.24                           | 500.000              | 19.851.569           | 20.351.569           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | 3.018.338            | 3.018.338            |
| Saldo pr. 31.12.24                           | 500.000              | 22.869.907           | 23.369.907           |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25 |                      |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.25                           | 500.000              | 22.869.907           | 23.369.907           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0                    | 807.073              | 807.073              |
| Saldo pr. 31.12.25                           | 500.000              | 23.676.980           | 24.176.980           |

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af selskabets ejendomme, der omfatter erhvervslejemål, samt passiv formueanbringelse i børsnoterede værdipapirer.

|  | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 2. Finansielle indtægter

|                              |         |        |
|------------------------------|---------|--------|
| Renteindtægter i øvrigt      | 11.446  | 21.730 |
| Øvrige finansielle indtægter | 270.781 | 27.749 |
| I alt                        | 282.227 | 49.479 |

### 3. Skat af årets resultat

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Årets aktuelle skat              | 227.282 | 146.278 |
| Årets regulering af udskudt skat | 0       | 704.000 |
| I alt                            | 227.282 | 850.278 |

**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.25              | 13.157.200                 | 462.877                                       |
| Kostpris pr. 31.12.25              | 13.157.200                 | 462.877                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25 | 0                          | -134.552                                      |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25 | 0                          | -134.552                                      |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25 | 8.042.800                  | 0   |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25 | 8.042.800                  | 0   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25 | 21.200.000                 | 328.325                                       |

**5. Andre værdipapirer og kapitalandele**

| Beløb i DKK                        | Andre værdipa-<br>pirer og kapi-<br>talandele |
|------------------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.25              | 792.968                                       |
| Tilgang i året                     | 1.500.322                                     |
| Afgang i året                      | -22.420                                       |
| Kostpris pr. 31.12.25              | 2.270.870                                     |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25 | 625.193                                       |
| Dagsværdireguleringer i året       | 199.346                                       |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25 | 824.539                                       |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25 | 3.095.409                                     |

## 6. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK  | Børsnoterede               |                                  |
|--|----------------------------|----------------------------------|
|  | Investerings-<br>ejendomme | værdipapirer og<br>kapitalandele |
| Dagsværdi pr. 31.12.25   | 21.200.000                 | 3.095.409                        |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0                          | 199.346                          |

Selskabet anvender den afkastbaseretmetode til fastsættelse af dagsværdien forinvesteringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendomme sker på grundlag af normal-indtjeningsmodellen.

Lejeindtægterne er fastsat på baggrund af indgåede kontrakter samt skønnet markedsleje forej anvendte arealer og således en udlejningsgrad på 100%, da der historisk ikke har været tomgang.

Driftsomkostninger er de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Selskabets investeringsejendomme omfatter primært erhvervslejemål (kontor). Selskabets primær ejendom er beliggende i Nyhavn ud til havnefronten.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en samlet forventet normaliseret driftsresultat på i alt t.DKK 1.059 og et afkastkrav på 4,6% for ejendommen i Nyhavn. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på t.DKK 2.100, mens en reduktion i afkastsatsen på 0,5 % vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 2.600.

2025

2024

## 7. Antal medarbejdere

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Rest-<br>Brugstid, værdi,<br>år procent |
|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0-5 0-100                               |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.