

**K/S Nyhavn 31 A**

**Indiakaj 12, st.**

**2100 København Ø**

**CVR-nummer 36541644**

**Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. maj 2023

---

Jeppe Holt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver                                           | 7        |
| Passiver                                          | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter                                             | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

K/S Nyhavn 31 A  
Indiakaj 12, st.  
2100 København Ø

|                   |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| Hjemstedskommune: | København                          |
| CVR-nummer:       | 36541644                           |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2022 - 31. december 2022 |

### Bestyrelse

Jeppe Holt

### Revisor

Dansk Revision Søborg  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Generatorvej 8D  
2860 Søborg

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S Nyhavn 31 A.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### **Bestyrelsen:**

Jeppe Holt  
Formand

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i K/S Nyhavn 31 A

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Nyhavn 31 A for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, 3. maj 2023

### Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Thomas Ennistein  
Statsautoriseret revisor  
mne32161

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at købe, udvikle, udleje og sælge fast ejendom og dertil relaterede formål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

|                                          | 2022               | 2021         |
|------------------------------------------|--------------------|--------------|
| Note                                     | DKK                | 1.000 DKK    |
| <b>Resultatopgørelse</b>                 |                    |              |
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                    |              |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>1.543.689</b>   | <b>1.485</b> |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>1.543.689</b>   | <b>1.485</b> |
| Finansielle omkostninger                 | -91.600            | -100         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>1.452.089</b>   | <b>1.385</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                    |              |
| Overført resultat                        | 1.452.089          | 1.385        |
| <b>Resultatdisponering i alt</b>         | <b>1.452.089</b>   | <b>1.385</b> |
| 1                                        | Antal beskæftigede |              |

|      |                                 | 2022              | 2021          |
|------|---------------------------------|-------------------|---------------|
| Note | Balance                         | DKK               | 1.000 DKK     |
|      | <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                   |               |
|      | Investeringsejendomme           | 23.681.930        | 23.682        |
| 2    | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>23.681.930</b> | <b>23.682</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>23.681.930</b> | <b>23.682</b> |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>145.165</b>    | <b>77</b>     |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>145.165</b>    | <b>77</b>     |
|      | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>23.827.095</b> | <b>23.759</b> |



|      |                                          | 2022              | 2021          |
|------|------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Note | Balance                                  | DKK               | 1.000 DKK     |
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>         |                   |               |
|      | Kommanditkapital                         | 500.000           | 500           |
|      | Overført resultat                        | 9.160.989         | 7.709         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>9.660.989</b>  | <b>8.209</b>  |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 4.974.944         | 5.945         |
|      | Anden gæld                               | 7.860.000         | 8.160         |
| 3    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>12.834.944</b> | <b>14.105</b> |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.000.244         | 1.114         |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.419            | 25            |
|      | Anden gæld                               | 305.500           | 306           |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>1.331.162</b>  | <b>1.445</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>14.166.106</b> | <b>15.550</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>23.827.095</b> | <b>23.759</b> |
| 4    | Eventualforpligtelser                    |                   |               |
| 5    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                   |               |

**Egenkapitalopgørelse**

---

| <b>Egenkapital</b>                | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                                   | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK    |
| Perioden 1. januar - 31. december |                                       |                              |              |
| Saldo primo                       | 500                                   | 7.709                        | 8.209        |
| Årets resultat                    | 0                                     | 1.452                        | 1.452        |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>500</b>                            | <b>9.161</b>                 | <b>9.661</b> |

| Noter                                                                                                                                                                                                                                   | 2022    | 2021      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                         | DKK     | 1.000 DKK |
| <b>1 Antal beskæftigede</b>                                                                                                                                                                                                             |         |           |
| Selskabet har ingen ansatte. Selskabet bestyres af et bestyrelsesmedlem.                                                                                                                                                                |         |           |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>                                                                                                                                                                                                       |         |           |
| Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 349 m2 beliggende i Indre by København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. |         |           |
| Restaurationen er bortforpagtet til en årlig afgift på 4.957 kr./m2.                                                                                                                                                                    |         |           |
| Afkastkravet udgør 5,8 % pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 2,3 mio.kr.                                                                                                         |         |           |
| Ejendommen er værdiansat til 67.857 kr./m2.                                                                                                                                                                                             |         |           |
| Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.                                                                                                                                                     |         |           |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                                                                                                                                                                |         |           |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år                                                                                                                                                                                    | 958.208 | 1.532     |
| <b>4 Eventualforpligtelser</b>                                                                                                                                                                                                          |         |           |
| Selskabet har ingen eventualforpligtelser.                                                                                                                                                                                              |         |           |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                                                                          |         |           |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.975 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 23.682.                                                           |         |           |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af periodiseret husleje.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger består af omkostninger direkte relateret til udlejning af ejendommen.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skatten påhviler selskabets kommanditister personligt, og der indregnes følgelig ingen skat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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