

Nyhavn 63 Invest A/S
c/o Ejendomskontoret, Vester Voldgade 104, st. th., 1552 København K

Årsrapport for
2022

CVR-nr. 19 46 88 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter
- 14 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Nyhavn 63 Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. juni 2023

Direktion

Lone Meier Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren
Bestyrelsesformand

Lone Meier Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Ravnild
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nyhavn 63 Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nyhavn 63 Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 13. juni 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
statsautoriseret revisor
mne24818

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nyhavn 63 Invest A/S
c/o Ejendomskontoret
Vester Voldgade 104, st. th.
1552 København K

CVR-nr.: 19 46 88 36

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren, Bestyrelsesformand
Lone Meier Nielsen, Bestyrelsesmedlem
Henrik Ravnild, Bestyrelsesmedlem

Direktion

Lone Meier Nielsen, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er gennem langtidsinvestering at eje og administrere fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er investeringsejendomme og værdiansættes efter ÅRLS 38. Til brug for værdiansættelsen anvendes en DCF-model. Diskonteringsrenten, der bruges hertil, er et udtryk for den forventede afkast i en investering kombineret med et estimat på den fremadrettede stabiliserede inflation.

I en discounted cash flow-model tilbagediskonteres de forventede pengestrømme, hvilket dagsværdien er udtryk for. I selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt en inflation på 3% og et vægtet afkast på 4%.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene er således påvirket af flere faktorer, hvor en af de væsentligste er den fastsatte diskonteringsrente, som er opgjort individuelt i de enkelte ejendomme. Der henvises til regnskabets note herom.

Der er derfor en naturlig iboende usikkerhed om værdiansættelsen, men det er ledelsens opfattelse, at der ikke er væsentlig usikkerhed om ved indregning og måling.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.278.265 kr. mod 3.541.187 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.512.369 kr. mod 28.792.265 kr. sidste år.

Den samlede stigning i inflation og vægtet afkast har isoleret betydet, at ejendommen er faldet i værdi, men der har samtidig været gennemgribende istandsættelser og opgraderinger i løbet af året. Derved er der opnået et forbedret lejeniveau. Ligeledes er ejendommens eneste boliglejemål konverteret til erhverv. Det skønnes fortsat at være lejereserver i ejendommen. Det har betydet, at den samlede værdiansættelse er steget med 1.264.232 kr., og nettoafkastet ligger på kr. 3,44%. Stigningen skyldes lejeres interesse i den centrale beliggenhed og lejeniveauet for området.

Virksomheden har siden ejerskabet udviklet og forbedret ejendommen. Ved enhver ombygning genanvendes byggematerialer.

Virksomhedens ejendom er en 100% erhvervsejendom.

Ejendommen er en delvist fredet og velholdt ejendom, som nyder en central beliggenhed i det indre København. Ejendommen har facade mod kajkanten. Ejendommen er opført i 1756.

Ledelsen lægger vægt på at tiltrække gode kreditværdige lejere, hvor der stilles krav om depositum og forudbetalt husleje for at opretholde standarden på lejlighederne. Genudlejningsbestræbelser igangsættes straks efter en lejlighed opsiges.

Det er ledelsens vurdering, at der stadig er god efterspørgsel på velbeliggende boligejendomme, især fra udenlandske investorer.

Det synes derfor, at 2022 stabiliseres henover året, og forventningen til markedet vil være mere positiv, hvilket vil afspejles i 2023/2024

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	3.278.265	3.541.187
Værdiregulering af investeringsejendomme	449.805	33.910.265
Resultat før finansielle poster	3.728.070	37.451.452
Andre finansielle indtægter	31.289	42.640
Øvrige finansielle omkostninger	-538.391	-580.954
Resultat før skat	3.220.968	36.913.138
1 Skat af årets resultat	-708.599	-8.120.873
Årets resultat	2.512.369	28.792.265
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.512.369	28.792.265
Disponeret i alt	2.512.369	28.792.265

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	158.100.000	157.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>158.100.000</u>	<u>157.000.000</u>
3	Andre tilgodehavender	219.696	513.696
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>219.696</u>	<u>513.696</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>158.319.696</u>	<u>157.513.696</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	500.419	704.082
	Andre tilgodehavender	68.888	27.294
	Tilgodehavender i alt	<u>569.307</u>	<u>731.376</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>569.307</u>	<u>731.376</u>
	Aktiver i alt	<u>158.889.003</u>	<u>158.245.072</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>78.741.417</u>	<u>76.229.048</u>
Egenkapital i alt	<u>79.241.417</u>	<u>76.729.048</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>29.649.468</u>	<u>29.550.511</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>29.649.468</u>	<u>29.550.511</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	40.351.232	43.350.118
Deposita	<u>2.814.508</u>	<u>2.643.241</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>43.165.740</u>	<u>45.993.359</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.998.886	2.984.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser	142.384	147.565
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.448.820	1.450.673
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	609.642	654.808
Anden gæld	632.646	691.013
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>43.870</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.832.378</u>	<u>5.972.154</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>49.998.118</u>	<u>51.965.513</u>
Passiver i alt	<u>158.889.003</u>	<u>158.245.072</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	76.229.048	76.729.048
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.512.369</u>	<u>2.512.369</u>
	<u>500.000</u>	<u>78.741.417</u>	<u>79.241.417</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	609.642	654.808
Årets regulering af udskudt skat	<u>98.957</u>	<u>7.466.065</u>
	<u>708.599</u>	<u>8.120.873</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	24.838.730	24.748.995
Tilgang i årets løb	<u>650.195</u>	<u>89.735</u>
Kostpris ultimo	<u>25.488.925</u>	<u>24.838.730</u>
Regulering til dagsværdi primo	132.161.270	98.251.005
Årets regulering til dagsværdi	<u>449.805</u>	<u>33.910.265</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>132.611.075</u>	<u>132.161.270</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>158.100.000</u>	<u>157.000.000</u>

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en DCF-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Diskonteringsrenten fastsættes af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendommens beliggenhed, erfaringer ved køb og salg af tilsvarende ejendomme samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Ledelsen har fået beregninger udarbejdet af en ekstern Erhvervs mægler. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusive planlagt vedligeholdelse. Cash flow ud over år 10 (terminalværdien) beregnes efter princippet i en nettolejemodel med udgangspunkt i år 10, men med gennemsnitsbetragtninger for tomgang. I modellen er større vedligeholdelsesomkostninger og investeringer forudsat afholdt i den fastsatte 10-års periode, hvorfor der i terminalværdien alene indregnes ejers driftsudgifter og hensættelser til § 18b. Det enkelte års cash flow samt værdien i terminalåret tilbagediskonteres med det afkastkrav, der er fastsat på den enkelte ejendom med tillæg af inflation, som fastsættes til 3%. Diskonteringsrenten er i år fastsat til 3,75%.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

De væsentligste faktorer ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkast- og udlejningsprocenten.

En ændring i afkastprocenten på +0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på -12.084.319kr.

En ændring i afkastprocenten på -0,5% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på +15.536.982 kr.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	513.696	807.696
Afgang i årets løb	<u>-294.000</u>	<u>-294.000</u>
Kostpris ultimo	<u>219.696</u>	<u>513.696</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>219.696</u>	<u>513.696</u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>219.696</u>	<u>513.696</u>
	<u>219.696</u>	<u>513.696</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.350 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 158.100 t.kr.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Triangelhus A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betalning af selskasskat for indkomståret 2018 og frem samt kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyhavn 63 Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nyhavn 63 Invest A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.