

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

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 19 46 88 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2022.

Henrik Ravnild
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. juni 2022

Direktion

Lone Meier Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Wilhelm Bertil Axel Bergengren
Bestyrelsesformand

Lone Meier Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Ravnild
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Nyhavn 63 Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nyhavn 63 Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 22. juni 2022

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
	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 aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive handel, herunder handel med fast ejendom, værdipapirer og finansielle instrumenter af en hvilken som helst art, industri, finansierings- og investeringsvirksomhed, udlejning af fast ejendom og andre efter ledelsens skøn med de nævnte formål forbudne aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er investeringsejendomme og værdiansættes til dagsværdi efter ÅRL § 38. Til brug for værdiansættelsen anvendes en DCF model, diskonteringsrenten, der bruges hertil, er udtryk for den forrentning en investor skønnes årligt at ville kræve i forrentning kombineret med et estimat på den fremadrettede stabiliserede inflation.

I en cash flow-model til tilbagediskonterer man de forventede fremtidige pengestrømme, hvilket markedsværdien er et udtryk for. I selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme er anvendt en diskonteringsrente på 3,75 % samt en inflation på 3 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor man benyttede en afkastbaseret model. Ledelsen mener en DCF-model giver et mere retvisende billede.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.546.402 kr. mod 4.385.288 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 28.792.265 kr. mod 7.903.268 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	3.546.402	4.385.288
Værdiregulering af investeringsejendomme	33.910.265	6.316.017
Resultat før finansielle poster	37.456.667	10.701.305
Andre finansielle indtægter	42.640	40.352
Øvrige finansielle omkostninger	-586.169	-609.279
Resultat før skat	36.913.138	10.132.378
1 Skat af årets resultat	-8.120.873	-2.229.110
Årets resultat	28.792.265	7.903.268
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	28.792.265	7.903.268
Disponeret i alt	28.792.265	7.903.268

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	157.000.000	123.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>157.000.000</u>	<u>123.000.000</u>
3 Andre tilgodehavender	513.696	807.696
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>513.696</u>	<u>807.696</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>157.513.696</u>	<u>123.807.696</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	704.082	0
Andre tilgodehavender	27.294	645.705
Tilgodehavender i alt	<u>731.376</u>	<u>645.705</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>731.376</u>	<u>645.705</u>
Aktiver i alt	<u>158.245.072</u>	<u>124.453.401</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	76.229.048	47.436.783
Egenkapital i alt	76.729.048	47.936.783
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	29.550.511	22.084.446
Hensatte forpligtelser i alt	29.550.511	22.084.446
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	46.334.343	46.259.941
Deposita	2.643.241	2.341.921
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	54.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.977.584	48.655.862
Kortfristet del af langfristet gæld	0	3.064.204
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	532.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.565	40.023
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.450.673	227.828
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	654.808	839.586
Anden gæld	691.013	1.033.170
Periodeafgrænsningsposter	43.870	38.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.987.929	5.776.310
Gældsforpligtelser i alt	51.965.513	54.432.172
Passiver i alt	158.245.072	124.453.401

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	39.533.514	40.033.514
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>7.903.269</u>	<u>7.903.269</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	47.436.783	47.936.783
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>28.792.265</u>	<u>28.792.265</u>
	<u>500.000</u>	<u>76.229.048</u>	<u>76.729.048</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	654.808	839.586
Årets regulering af udskudt skat	<u>7.466.065</u>	<u>1.389.524</u>
	<u>8.120.873</u>	<u>2.229.110</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	24.748.995	24.643.012
Tilgang i årets løb	<u>89.735</u>	<u>105.983</u>
Kostpris ultimo	<u>24.838.730</u>	<u>24.748.995</u>
Regulering til dagsværdi primo	98.251.005	91.934.988
Årets regulering til dagsværdi	<u>33.910.265</u>	<u>6.316.017</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>132.161.270</u>	<u>98.251.005</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>157.000.000</u>	<u>123.000.000</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%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor man benyttede en afkastbaseret model.

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% (4,25%) vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på -18.399.133 kr.

En ændring i afkastprocenten på -0,5% (3,25%) vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på +24.069.728 kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	807.696	1.003.695
Afgang i årets løb	<u>-294.000</u>	<u>-195.999</u>
Kostpris ultimo	<u>513.696</u>	<u>807.696</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>513.696</u>	<u>807.696</u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>513.696</u>	<u>807.696</u>
	<u>513.696</u>	<u>807.696</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.348 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 157.000 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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

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 en ekstern valuar. 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".

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.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 aconto-skatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lone Meier Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-277072976541
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 10:04:15
Underskrevet med NemID

Lone Meier Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-277072976541
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 10:04:15
Underskrevet med NemID

Wilhelm Bertil Axel Bergengren

Som Bestyrelsesmedlem 
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 18:44:03
Underskrevet med BankID (SE)

Henrik Ravnild

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-821540038998
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2022 kl.: 09:09:53
Underskrevet med NemID

Hans Peter Hartzberg

Som Revisor NEM ID
RID: 26054680
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 10:01:48
Underskrevet med NemID

Henrik Ravnild

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-821540038998
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 11:28:35
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 8bb644ZMgzr247889929