



Nyport Ejendomsselskab A/S

CVR-nr. 31 27 22 38

Årsrapport

1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. august 2012.

Jan Hellmund Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Nyport Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 9. august 2012

Direktion

Lars Kramer

Bestyrelse

Jan Hellmund Jensen

Lars Kramer

Erik Mølgaard



Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Nyport Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nyport Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. august 2012

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Nyport Ejendomsselskab A/S c/o Lars Kramer Grønholtvej 92 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 31 27 22 38 Stiftet: 2. august 2008 Hjemsted: Fredensborg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 5. regnskabsår
Bestyrelse	Jan Hellmund Jensen, Vivaldisvej 205, 9200 Aalborg SV Lars Kramer, Grønholtvej 92, 3480 Fredensborg Erik Mølgaard, Holmekrogen 75, 2830 Virum
Direktion	Lars Kramer
Revision	Christensen Kjørulff, statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver aktivitet med køb, investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.831.652 kr. mod 7.707 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.441.729 kr. mod 721 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Direktionen indhentede i 2009 en ejendomsmæglervurdering af selskabets ejendom baseret på de aktuelle og forventede indtægter og udgifter for ejendommen og et investorkrav til afkast på 5,73%. Denne vurdering blev i 2011 opdateret af mægler, uden at dette har medført ændringer i afkast og værdiansættelse. Idet der ikke efterfølgende er sket væsentlige ændringer i investors krav til afkast på tilsvarende ejendomme, selskabets likviditetsberedskab samt i det forventede indtægtpotentiale for ejendommen, vurderer ledelsen værdiansættelsen af ejendommen for uændret i forhold til sidste år.

En ombygning/renovering af et større ældre lejemål i ejendommen forventes i forbindelse med fraflytning/genudlejning primo 2013.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyport Ejendomsselskab 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.

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 tilbageførsler 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører husleje for regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommens drift samt omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende tilgodehavender og gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsejendomme

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



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommens værdi fastsættes årligt med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold herunder lejeniveau, indtægtpotentiale og det forventede afkastkrav fra investor. Ejendommen er værdiansat ud fra et forventet afkastkrav fra investor på 5,73%.

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”.

Investeringsjendomme 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Bruttofortjeneste	7.831.652	7.707
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.893	-34
Resultat før finansielle poster	7.797.759	7.673
Værdiregulering af investeringsejendom	0	0
1 Andre finansielle omkostninger	-4.541.889	-6.712
Resultat før skat	3.255.870	961
Skat af årets resultat	-814.141	-240
Årets resultat	2.441.729	721
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.441.729	721
Disponeret i alt	2.441.729	721



Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	174.497.912	174.298
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.370	48
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>174.512.282</u>	<u>174.346</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>174.512.282</u>	<u>174.346</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.344	63
Andre tilgodehavender	163.467	158
Tilgodehavender i alt	<u>166.811</u>	<u>221</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>166.811</u>	<u>221</u>
Aktiver i alt	<u>174.679.093</u>	<u>174.567</u>



Balance 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
Egenkapital		
2 Aktiekapital	10.000.000	10.000
3 Overført resultat	4.961.501	2.520
Egenkapital i alt	14.961.501	12.520
Hensatte forpligtelser		
4 Hensættelser til udskudt skat	2.318.069	842
Hensatte forpligtelser i alt	2.318.069	842
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	114.989.900	114.990
Deposita	730.125	693
Langfristede gældsforpligtelser i alt	115.720.025	115.683
Gæld til pengeinstitutter	28.640.986	32.063
Modtagne forudbetalinger fra kunder	161.513	602
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.867	78
Gæld til aktionærer	12.303.334	12.302
Anden gæld	534.798	477
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	41.679.498	45.522
Gældsforpligtelser i alt	157.399.523	161.205
Passiver i alt	174.679.093	174.567

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter



Noter

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	4.541.889	6.712
	4.541.889	6.712
2. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. juli 2011	10.000.000	10.000
	10.000.000	10.000
Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2011	2.519.772	1.799
Årets overførte overskud eller underskud	2.441.729	721
	4.961.501	2.520
4. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2011	842.721	602
Udskudt skat af årets resultat	814.141	240
Regulering af udskudt skat primo	661.207	0
	2.318.069	842
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	7.533.770	5.684
Fremført underskud fra tidligere år	-5.215.701	-4.842
	2.318.069	842



Noter

5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2012 kr.	Gæld i alt 30/6 2011 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	114.989.900	114.989.900	114.990
	0	114.989.900	114.989.900	114.990

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har indgået lejekontrakter med sine lejere med varierende opsigelsesvarsel.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 45.000 t.kr. til sikkerhed for pengeinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Af gæld til aktionærerne træder 10 mio kr. heraf tilbage for gæld til pengeinstitutter og realkreditinstitutter. Pengeinstitutter har transport i lejeindtægter.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KvsK ApS, Grønholtvej 92, 3480 Fredensborg

LCM Ejendomme ApS, Slotsgade 22, 3400 Hillerød