



# Nyport Ejendomsselskabet A/S

CVR-nr. 31 27 22 38

## Årsrapport

1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. august 2013.

---

Jan Hellmund Jensen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

---



## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Nyport Ejendomsselskabet 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 13. august 2013

### **Direktion**

Lars Kramer

### **Bestyrelse**

Jan Hellmund Jensen

Lars Kramer

Erik Mølgaard



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Nyport Ejendomsselskabet A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Nyport Ejendomsselskabet A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser vi til ledelsens beretning angående usikkerhed ved opgørelse af dagsværdi af selskabets ejendom, samt note 1 i årsregnskabet.

### **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 13. august 2013

### **CHRISTENSEN KJÆRULFF**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Nyport Ejendomsselskabet A/S Grønholtvej 92 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 31 27 22 38
	Stiftet: 1. januar 2010
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 5. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jan Hellmund Jensen Lars Kramer Erik Mølgaard
<b>Direktion</b>	Lars Kramer
<b>Revision</b>	Christensen Kjørulff , statsautoriseret revisionsaktieselskab



## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommen er under ombygning og vil blive optaget til en justeret dagsværdi, når den er færdig om- og tilbygget, jf. nedenfor.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.296.324 kr. mod 7.831.652 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.419.597 kr. mod 2.441.729 kr. sidste år.

Der er i starten af 2013 påbegyndt en større om/tilbygning af såvel butiks/kontorlejemål som kontorlejemål, der ombygges til boliger. Byggeaktiviteterne vil påvirke selskabets driftsindtjening i de kommende 2 regnskabsår.

Ombygningen af visse af lejemålene er allerede afsluttet og ibrugtaget, andre er lige påbegyndt, og der pågår forsat forhandlinger med nye og eksisterende lejere. Ombygningen fra kontorbenyttelse til boligformål, (ca 1.000 m<sup>2</sup>) forventes afsluttet ultimo 2013.

Ledelsen forventer, at forhandlinger med lejerne er afsluttet ultimo 2013, således at hele ejendommen er fuldt udlejet og færdig om/tilbygget og ibrugtaget ultimo 2014.

Ejendommen er i tidligere år optaget til afkastkrav fra investor på 5,73%. Ledelsen har herudover valgt at aktivere alle byggeudgifter på ejendommen til kostpris og vil revurdere den endelige værdiansættelse af ejendommen, når forhandlinger med lejerne er afsluttet.

Ledelsen har vurderet, at med den nuværende markedsleje, vil værdiansættelsen af ejendommen, når det er færdigudviklet, skulle ske til ca 5% i nettoafkastkrav fra investor. Afkastet på velbeliggende investeringsejendomme forventes fortsat at ligge imellem 5-6%, hvorfor ledelsen anser den nuværende værdiansættelse af ejendommen for forsvarlig og rimelig velbegrunder.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.296.324</b>	<b>7.831.652</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-14.370</u>	<u>-33.893</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>6.281.954</b>	<b>7.797.759</b>
Andre finansielle indtægter	205	0
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-3.610.718</u>	<u>-4.541.889</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.671.441</b>	<b>3.255.870</b>
Skat af årets resultat	<u>-251.844</u>	<u>-814.141</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.419.597</u></b>	<b><u>2.441.729</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>2.419.597</u>	<u>2.441.729</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>2.419.597</u></b>	<b><u>2.441.729</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendom	182.453.525	174.497.912
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>14.370</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>182.453.525</u>	<u>174.512.282</u>
Andre tilgodehavender	<u>298.110</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>298.110</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>182.751.635</u></b>	<b><u>174.512.282</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	65.387	3.344
Andre tilgodehavender	<u>1.541.540</u>	<u>163.468</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.606.927</u>	<u>166.812</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.606.927</u></b>	<b><u>166.812</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>184.358.562</u></b>	<b><u>174.679.094</u></b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
4 Overført resultat	7.381.098	4.961.501
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.381.098</b>	<b>14.961.501</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.051.134	2.318.069
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.051.134</b>	<b>2.318.069</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	114.989.900	114.989.900
Deposita fra lejere	730.125	730.125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	115.720.025	115.720.025
Gæld til pengeinstitutter	33.794.210	28.640.986
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	161.513
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.028.930	38.867
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.301.666	12.303.334
Anden gæld	81.499	534.799
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.206.305	41.679.499
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>163.926.330</b>	<b>157.399.524</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>184.358.562</b>	<b>174.679.094</b>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Nærtstående parter**



## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdiansættelse til dagsværdi er behæftet med usikkerhed, da den er under væsentlig ombygning, og ejendommen vil blive indregnet til en justeret dagsværdi, når den er færdig om- og tilbygget, jf. ledelsens beretning.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre rentekomkostninger	3.610.718	4.541.889
	<b><u>3.610.718</u></b>	<b><u>4.541.889</u></b>

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2012	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>

Aktiekapitalen består af aktier 1.000 kr. og multipla heraf.  
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2012	4.961.501	2.519.772
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.419.597</u>	<u>2.441.729</u>
	<b><u>7.381.098</u></b>	<b><u>4.961.501</u></b>

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2013</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>111.929.900</u>	<u>114.989.900</u>	<u>114.989.900</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>111.929.900</u></b>	<b><u>114.989.900</u></b>	<b><u>114.989.900</u></b>



## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 182.453 t.kr.

Selskabet har indgået lejekontrakter med sine lejere med varierende opsigelsesvarsel

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

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

Selskabet hæfter for lejers lejeforpligtelse i tidligere lejemål indtil genudlejning. Huslejeforpligtelsen er beregnet til t.kr. 1.500.

Selskabet har indgået leasingkontrakt om leje af automobil. Kontrakten løber i 12 mdr og forpligtelsen udgør t. kr. 227.

### 7. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

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

KvsK ApS, Fredensborg

LCM Ejendomme ApS, Hillerød



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Nyport Ejendomsselskabet A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendommen, omkostninger til ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægten er excl. moms.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og autodrift.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger som skal afholdes af udlejer.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger vedrørende lån. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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.

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.

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nyport Ejendomsselskabet A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

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.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Der er afsat udskudt skat i regnskabet med 22%.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 nominel værdi.