

Nyhavn 11 ApS
CVR-nr. 31612578

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31.05.2013.

Dirigent

Navn: Michael Bank

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Egenkapitalopgørelse for 2012	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nyhavn 11 ApS
Kalvebod Brygge 1
1560 København V

CVR-nr.: 31612578
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Erik Bjerg Urskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Nyhavn 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.05.2013

Direktion

Erik Bjerg Urskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nyhavn 11 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nyhavn 11 ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 14.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor

Henrik Agner Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering i fast ejendom, herunder erhvervelse, udlejning og videresalg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et underskud på (14.056) t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 139.243 t.kr. og en egenkapital på (80.334) t.kr.

Resultatet er påvirket af nedskrivninger på investeringsejendomme på (11.173) t.kr.

Kapitalforhold

Årsrapporten er af ledelsen aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet selskabets bankforbindelse har givet likviditetstilsagn for selskabet frem til den ordinære generalforsamling i 2014.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som følge af den generelle afmatning i ejendomsbranchen har det været vanskeligt at fastsætte værdierne på selskabets investeringsejendomme i nærværende årsrapport. Den indregnede værdi må derfor betragtes som værende behæftet med usikkerhed.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er sket, som beskrevet i selskabets regnskabspraksis, til dagsværdi. Det sker ved anvendelse af første års afkastmodel, hvorefter nettoafkastet fra investeringsejendomme kapitaliseres med det afkastkrav, der er gældende i markedet for den pågældende ejendomstype. Værdiansættelse af investeringsejendomme pr. 31. december 2012 er baseret på ledelsens skøn.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Det anvendte afkastkrav forudsættes at reflektere al relevant information, som skønnes at påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom. Aktuelt er der således bl.a. taget højde for lejernes bonitet, uopsigeligheden af de enkelte lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsesstand samt forventninger til genudlejning. I tillæg til de forhold, som forudsættes reflekteret i det anvendte markedsafkast, er værdiansættelsen korrigeret for renoveringsomkostninger, lejernes deposita og de skønnede omkostninger i forbindelse med et eventuelt lejerskifte, når de gældende uopsigeligheder udløber.

Der er imidlertid i sagens natur fortsat usikkerhed om, al relevant information er medtaget ved fastsættelse af afkastkravet. Afvigelsen i det anvendte markedsafkast kan derfor have væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Årets udskudte skatteaktiver er ikke indregnet i balancen, da det vurderes usandsynligt at aktivet vil kunne realiseres i nærmeste fremtid.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Udskudt skat vedrørende saldi under selskabsskattelovens rentefradragsbegrænsningsregler indregnes som udskudt skatteforpligtelse eller udskudt skatteaktiv i administrationsselskabet. Udskudt skatteaktiver indregnes alene, hvis kriterierne for indregning er opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Fastsættelsen af afkastkravet sker på grundlag af vurderinger fra uafhængige mægler- og vurderingsfirmaer.

Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Bygninger under opførelse, tilbygninger og ombygningsprojekter med henblik på fremtidig anvendelse som investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Kan dagsværdien ikke opgøres pålideligt, måles investeringsejendomme under opførelse til kostpris indtil dagsværdien kan opgøres pålideligt eller ejendommen er færdigopført.

Værdireguleringer, positive som negative, indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Nettoomsætning		3.706.250	1.623
Andre driftsindtægter		50.000	66
Andre eksterne omkostninger		(1.627.035)	(2.276)
Ejendomsomkostninger		<u>(2.137.664)</u>	<u>(1.915)</u>
Driftsresultat		(8.449)	(2.502)
Andre finansielle indtægter	2	573.432	183
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.666.966)</u>	<u>(3.337)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer		(2.101.983)	(5.656)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(11.173.430)	(28.922)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(780.605)</u>	<u>(885)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(14.056.018)	(35.463)
Skat af ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>302</u>
Årets resultat		<u>(14.056.018)</u>	<u>(35.161)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(14.056.018)</u>	<u>(35.161)</u>
		<u>(14.056.018)</u>	<u>(35.161)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		135.000.000	140.785
Materielle anlægsaktiver	5	<u>135.000.000</u>	<u>140.785</u>
Andre tilgodehavender		964.663	1.458
Finansielle anlægsaktiver		<u>964.663</u>	<u>1.458</u>
Anlægsaktiver		<u>135.964.663</u>	<u>142.243</u>
Andre tilgodehavender		2.044.923	2.761
Tilgodehavende selskabsskat		0	302
Tilgodehavender		<u>2.044.923</u>	<u>3.063</u>
Likvide beholdninger		<u>1.233.250</u>	<u>662</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.278.173</u>	<u>3.725</u>
Aktiver		<u>139.242.836</u>	<u>145.968</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(80.458.611)</u>	<u>(66.403)</u>
Egenkapital		<u>(80.333.611)</u>	<u>(66.278)</u>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>140.439.621</u>	<u>139.921</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>140.439.621</u>	<u>139.921</u>
Bankgæld		57.086.800	47.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.299.176	2.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.116.335	16.620
Anden gæld		<u>4.634.515</u>	<u>6.232</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>79.136.826</u>	<u>72.325</u>
Gældsforpligtelser		<u>219.576.447</u>	<u>212.246</u>
Passiver		<u>139.242.836</u>	<u>145.968</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(66.402.593)	(66.277.593)
Årets resultat	0	(14.056.018)	(14.056.018)
Egenkapital ultimo	125.000	(80.458.611)	(80.333.611)

Noter

1. Going concern

Årsrapporten er af ledelsen aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet selskabets bankforbindelse har givet likviditetstilsagn for selskabet frem til den ordinære generalforsamling i 2014.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	573.432	183
	<u>573.432</u>	<u>183</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	2.666.966	3.337
	<u>2.666.966</u>	<u>3.337</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(302)
	<u>0</u>	<u>(302)</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		194.477.066
Tilgange		5.388.430
Kostpris ultimo		<u>199.865.496</u>
Dagsværdireguleringer primo		(53.692.066)
Årets dagsværdireguleringer		(11.173.430)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(64.865.496)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>135.000.000</u>

Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastbaseret model, med et afkastkrav på 5,00 %. Det anvendte afkastkrav forudsættes at reflektere al relevant information, som skønnes at påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom. Aktuelt er der således bl.a. taget højde for lejernes bonitet, uopsigeligheden af de enkelte lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsesstand samt forventninger til genudlejning. Afkastkravet indeholder derfor

Noter

i sagens natur et element af skøn og værdiansættelsen af ejendommen anses derfor for at være behæftet med en vis usikkerhed.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

**Restgæld
efter 5 år
2012
kr.**

101.758.578

101.758.578

Til sikkerhed for selskabets prioritets- og bankgæld er der stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 135.000 t.kr.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kalvebod Ejendomme III A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for egen gæld til kreditinstitutter på 96.441 t.kr. og for Kalvebod Ejendomme III-koncernens samlede gæld til kreditinstitutter er der givet uigenkaldelig transport i alle nuværende og fremtidige lejerettigheder, herunder lejeindbetalinger og deposita samt salgfuldmagt på ejendommen.

Endvidere er der for Kalvebod Ejendomme III-koncernens samlede gæld til kreditinstitutter afgivet selvskyldnerkaution.