



## Niwenco ApS

Aa.Louis-Hansens Alle 5  
3060 Espergærde  
CVR-nr. 15300086

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.04.2023

---

**Niels Wendelboe Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Niwenco ApS

Aa.Louis-Hansens Alle 5

3060 Espergærde

CVR-nr.: 15300086

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Niels Wendelboe Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Niwenco 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 21.04.2023

**Direktion**

**Niels Wendelboe Jensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Niwenco ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Niwenco ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 21.04.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Christoffer Anholm Salmon**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47918

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i år realiseret et overskud på 639 t.kr. efter skat mod et overskud i 2021 på 601 t.kr. Resultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.784.000</b>	<b>1.779.970</b>
Af- og nedskrivninger		(424.954)	(418.047)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.359.046</b>	<b>1.361.923</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(528.667)	(591.022)
<b>Resultat før skat</b>		<b>830.379</b>	<b>770.901</b>
Skat af årets resultat	2	(189.286)	(169.656)
<b>Årets resultat</b>		<b>641.093</b>	<b>601.245</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		641.093	601.245
<b>Resultatdisponering</b>		<b>641.093</b>	<b>601.245</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		21.655.332	21.976.686
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>21.655.332</b>	<b>21.976.686</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.655.332</b>	<b>21.976.686</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.279	61.848
Andre tilgodehavender	4	99.125	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>149.404</b>	<b>61.848</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.473.812</b>	<b>1.003.120</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.623.216</b>	<b>1.064.968</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.278.548</b>	<b>23.041.654</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		9.764.882	8.255.307
<b>Egenkapital</b>		<b>9.964.882</b>	<b>8.455.307</b>
Udskudt skat	5	2.102.835	1.965.271
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.102.835</b>	<b>1.965.271</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.403.630	8.847.233
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.403.630</b>	<b>8.847.233</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	463.383	578.824
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.839.546	1.785.644
Skyldig skat		290.075	154.964
Anden gæld		214.197	1.254.411
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.807.201</b>	<b>3.773.843</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.210.831</b>	<b>12.621.076</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.278.548</b>	<b>23.041.654</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	8.255.307	8.455.307
Værdireguleringer	0	1.113.439	1.113.439
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(244.957)	(244.957)
Årets resultat	0	641.093	641.093
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>9.764.882</b>	<b>9.964.882</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	53.902	46.843
Renteomkostninger i øvrigt	458.537	527.951
Øvrige finansielle omkostninger	16.228	16.228
	<b>528.667</b>	<b>591.022</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	45.118	53.363
Ændring af udskudt skat	137.564	116.293
Regulering vedrørende tidligere år	6.604	0
	<b>189.286</b>	<b>169.656</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	27.713.350
Tilgange	103.600
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.816.950</b>
Af- og nedskrivninger primo	(5.736.664)
Årets afskrivninger	(424.954)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(6.161.618)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.655.332</b>

## 4 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter en renteswapaftale med en hovedstol på 9.330 t.kr., der er indgået med henblik på at sikre forventede fremtidige variable rentebetalinger på selskabets lån. Efter renteswapaftalen skal der betales en fast rente på 2,99% og modtages en variabel rente, i perioden fra december 2015 til december 2025. Aftalen er indgået med et pengeinstitut med høj kreditværdighed. Den anvendte dagsværdi er opgjort til renteswapaftalens basisværdi beregnet som den tilbagediskonterede nettoværdi af de forventede fremtidige rentebetalinger i h.t. renteswapaftalen ved anvendelse af en løbetidsbestemt risikofri rente som diskonteringsfaktor. Da renteswapaftalen er indgået med en velkonsolideret bank, er der ved opgørelse af dagsværdien ikke korrigeret for kredit- eller fundingrisiko.

Renteswap aftalen var primo året en gæld, hvorfor denne i 2021 var indregnet under regnskabsposten anden gæld.

## 5 Udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Materielle aktiver	2.102.835	1.965.271
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>2.102.835</b>	<b>1.965.271</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	463.383	578.824	8.403.630	6.783.464
	<b>463.383</b>	<b>578.824</b>	<b>8.403.630</b>	<b>6.783.464</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Niwenco Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000.000 kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 21.976.687 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	30 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte

anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

### **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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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