

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8  
9560 Hadsund  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ny-Byg Hadsund ApS**

**Plastvænget 4, 9560 Hadsund**

**CVR-nr. 33 07 60 96**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2024.

---

**Peter Kristensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 5                  |
| Balance  | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ny-Byg Hadsund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 8. maj 2024

### **Direktion**

Peter Kristensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Ny-Byg Hadsund ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ny-Byg Hadsund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 8. maj 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | Ny-Byg Hadsund ApS<br>Plastvænget 4<br>9560 Hadsund                             |
|                         | CVR-nr.: 33 07 60 96  |
|                         | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>        | Peter Kristensen  |
| <b>Revisor</b>          | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Ringvejen 8<br>9560 Hadsund |
| <b>Modervirksomhed</b>  | Dansk Miljø Genbrug ApS   |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Hjortsminde Hadsund ApS, Mariagerfjord  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opførelse af boliger og dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 62.376 kr. mod 23.978 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 360.446 kr. mod 70.172 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>   | <u>2023</u>    | <u>2022</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              | <b>62.376</b>  | <b>23.978</b>  |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme            | -100.000       | 88.340         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                | <b>-37.624</b> | <b>112.318</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 436.870        | 0              |
| Andre finansielle indtægter                           | 57.172         | 54.642         |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                     | -96.412        | -94.844        |
| <b>Resultat før skat</b>                              | <b>360.006</b> | <b>72.116</b>  |
| Skat af årets resultat                                | 440            | -1.944         |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>360.446</b> | <b>70.172</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>               |                |                |
| Overføres til overført resultat                       | 360.446        | 70.172         |
| <b>Disponeret i alt</b>                               | <b>360.446</b> | <b>70.172</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                                   |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                      | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |                         |                         |
| 3 Investeringsejendomme                          | 2.100.000               | 2.200.000               |
| Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>2.100.000</u>        | <u>2.200.000</u>        |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder       | 1.127.870               | 0                       |
| Finansielle anlægsaktiver i alt                  | <u>1.127.870</u>        | <u>0</u>                |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>3.227.870</u></b> | <b><u>2.200.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                         |                         |
| Fremstillede varer og handelsvarer               | 59.030                  | 259.030                 |
| Varebeholdninger i alt                           | <u>59.030</u>           | <u>259.030</u>          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 2.885.738               | 2.896.333               |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0                       | 3.586                   |
| Andre tilgodehavender                            | 373.975                 | 373.975                 |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>3.259.713</u>        | <u>3.273.894</u>        |
| Likvide beholdninger                             | 83.891                  | 26.502                  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>3.402.634</u></b> | <b><u>3.559.426</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>6.630.504</u></b> | <b><u>5.759.426</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Note  | 2023             | 2022             |
| <b>Egenkapital</b>                                |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                                 | 974.760          | 614.314          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>1.054.760</b> | <b>694.314</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat                     | 0                | 5.530            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>0</b>         | <b>5.530</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                  |                  |
| Deposita  | 24.000           | 24.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 5.304.408        | 4.820.582        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 5.328.408        | 4.844.582        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 15.000           | 15.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 227.246          | 0                |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 5.090            | 0                |
| Anden gæld  | 0                | 200.000          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 247.336          | 215.000          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>5.575.744</b> | <b>5.059.582</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                             | <b>6.630.504</b> | <b>5.759.426</b> |

**5 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|  | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 80.000                    | 544.142                  | 624.142          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 70.172                   | 70.172           |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 80.000                    | 614.314                  | 694.314          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 360.446                  | 360.446          |
|  | <b>80.000</b>             | <b>974.760</b>           | <b>1.054.760</b> |

## Noter

|  | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                         |                         |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav     | -100.000                | 88.340                  |
|  | <u><b>-100.000</b></u>  | <u><b>88.340</b></u>    |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                         |                         |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 96.412                  | 94.521                  |
| Andre finansielle omkostninger                     | 0                       | 323                     |
|  | <u><b>96.412</b></u>    | <u><b>94.844</b></u>    |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2023                            | 2.084.864               | 2.223.204               |
| Afgang i årets løb                                 | 0                       | -138.340                |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                  | <u><b>2.084.864</b></u> | <u><b>2.084.864</b></u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023            | 115.136                 | 26.796                  |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -100.000                | 88.340                  |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>  | <u><b>15.136</b></u>    | <u><b>115.136</b></u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>     | <u><b>2.100.000</b></u> | <u><b>2.200.000</b></u> |

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendomme på i alt 145 m<sup>2</sup> beliggende i Hadsund i Mariagerfjord Kommune.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

|  | <u>31/12 2023</u>       | <u>31/12 2022</u> |
|--|-------------------------|-------------------|
| <b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                         |                   |
| Kostpris 1. januar 2023                            | 0                       | 0                 |
| Tilgang i årets løb                                | <u>691.000</u>          | <u>0</u>          |
| <b>Kostpris 31. december 2023</b>                  | <b><u>691.000</u></b>   | <b><u>0</u></b>   |
| Opskrivninger 1. januar 2023                       | 0                       | 0                 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill       | <u>436.870</u>          | <u>0</u>          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2023</b>             | <b><u>436.870</u></b>   | <b><u>0</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>     | <b><u>1.127.870</u></b> | <b><u>0</u></b>   |

## 5. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Peter A. Kristensen Holding ApS, CVR-nr. 28156693, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 5 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ny-Byg Hadsund ApS 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.

### 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. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### 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.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

#### 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ny-Byg Hadsund ApS 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 nettorealisationsværdi.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.