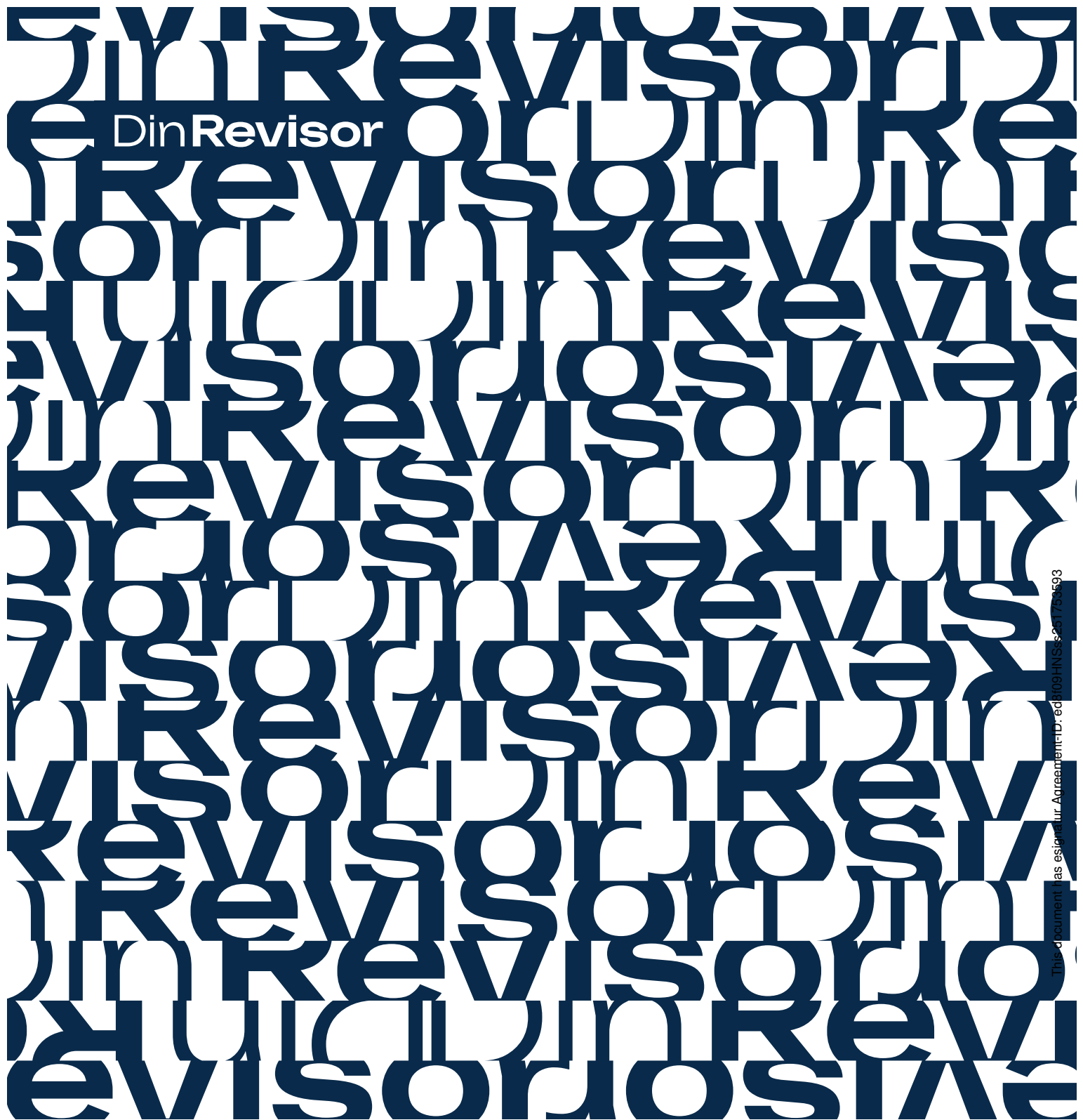


DinRevisor



This document has esignatur Agreement ID: ed1091HMS:261735693

# Nyvang ApS

Årsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 35 84 46 35

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
med dirigent Kim Dencher Johansen 26.04.2024  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Noter til årsregnskabet	14

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** Nyvang ApS  
Hanehovedvej 187  
3300 Frederiksværk

**CVR-nr.:** 35 84 46 35  
**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2023

---

**Direktion**

---

Kim Dencher Johansen

---

**Revisor**

---

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende  
revisor:** Michel Mandrup

---

**Ejere**

---

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2023, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 26. april 2024

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Kim Dencher Johansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nyvang ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nyvang ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revision 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 revisionen 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.

Kgs. Lyngby den 26. april 2024  
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling af investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter udgifter til udlejning af investeringsejendomme under udførelse.

#### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme under udførelse (Projektejendomme)

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygninger og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på projektejendomme.

Efter projektejendommenes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller til investeringsejendomme.

#### Aktiverede renter

I posten Materielle anlægsaktiver er der indregnet aktiverede renter.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

### Gældsforpligtelser

#### Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

#### Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

#### Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

## Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>166.635</b>	438.531
Andre driftsomkostninger	<u>-577.870</u>	<u>-327.823</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-411.235</b>	110.708
1 Andre finansielle indtægter	<b>13</b>	0
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-7</u>	<u>-195</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-411.229</b>	110.513
Skat af årets resultat	<u>90.471</u>	<u>-24.313</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-320.758</u></b>	<b><u>86.200</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført overskud eller underskud	<u>-320.758</u>	<u>86.200</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-320.758</u></b>	<b><u>86.200</u></b>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>25.998.235</u>	<u>24.731.894</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>25.998.235</u>	<u>24.731.894</u>
3 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>25.998.235</u>	<u>24.731.894</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.389	238.827
Andre tilgodehavender	356.449	58.105
Periodeafgrænsningsposter	<u>12.376</u>	<u>9.283</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>445.214</u>	<u>306.215</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>1.853</u>	<u>2.236</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>1.853</u>	<u>2.236</u>
4 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>447.067</u>	<u>308.451</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>26.445.302</u></u>	<u><u>25.040.345</u></u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	<u>6.013.939</u>	<u>6.334.697</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.063.939</u>	<u>6.384.697</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>514.258</u>	290.860
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<u>514.258</u>	<u>290.860</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	7.822.497	9.385.108
Modtagne forudbetalinger fra kunder	136.000	136.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>9.952.510</u>	<u>6.899.693</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>17.911.007</u>	<u>16.420.801</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.714.000	1.865.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.000	1.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.098	38.963
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>0</u>	<u>39.024</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>1.956.098</u>	<u>1.943.987</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>19.867.105</u>	<u>18.364.788</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>26.445.302</u>	<u>25.040.345</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
8 Usædvanlige forhold		

## Noter til årsregnskabet

**2023****Note****1 Andre finansielle indtægter**

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0

**2 Andre finansielle omkostninger**

Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 0

**3 Anlægsaktiver**

Der er i året indregnet renter t.kr. 1.015 i posten Materielle anlægsaktiver under udførelse.

**4 Omsætningsaktiver**

Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0

**5 Langfristede gældsforpligtigelser**

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 136

**6 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 9.536 har pant t.kr. 15.000 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 25.998

**7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 14.595. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**8 Usædvanlige forhold**

Selskabet er udfordret på likviditeten grundet afvikling af realkreditgæld. På baggrund heraf har selskabets ejere afgivet indeståelseserklæring for driften indtil den 31. december 2024 med op til t.kr. 1.900, hvorfor der ikke er usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kim Dencher Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Dencher Johansen

Direktør

På vegne af Nyvang ApS

ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 13:19:53

Underskrevet med MitID



## Kim Dencher Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Dencher Johansen

Dirigent

På vegne af Nyvang ApS

ID: 73487f76-3848-432f-bb9f-4aebfcf81d8e

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 13:19:53

Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2024 kl.: 17:34:00

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ed8f09HNSs251753593

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).