

**Nydan Byg ApS**  
Rørvigvej 221  
4500 Nykøbing Sj.

**CVR-nummer 36721618**

**Årsrapport**  
22. april 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nydan Byg ApS  
Rørvigvej 221  
4500 Nykøbing Sj.

Hjemmeside:	<a href="http://www.nydan.dk">www.nydan.dk</a>
E-mail:	<a href="mailto:bogholderi@nydan.dk">bogholderi@nydan.dk</a>
Hjemstedskommune:	Odsherred
CVR-nummer:	36721618
Regnskabsperiode:	22. april 2015 - 31. december 2015

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne er byggeri og udvikling af ejendomme.

### Direktion

Kasper Larsen

### Pengeinstitut

Dragsholm Sparekasse  
Asnæs Centret  
4550 Asnæs

### Advokat

Advokatfirmaet Krebs  
Kalundborgvej 210  
4300 Holbæk

### Revisor

Dansk Revision Odsherred  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Svanestræde 9  
4500 Nykøbing Sj.

### Kontaktperson:

Charlotte Bechmann Danielsen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 22. april 2015 - 31. december 2015 for Nydan Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. april 2015 - 31. december 2015.

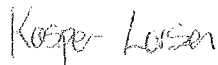
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rørvig, 4. februar 2016

**Direktionen:**

Kasper Larsen



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i Nydan Byg ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nydan Byg ApS for regnskabsåret 22. april 2015 - 31. december 2015, 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, at 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. april 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing Sj., 4. februar 2016

### Dansk Revision Odsherred

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343



Charlotte Bechmann Danielsen

Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af tømrervirksomhed med hovedvægt på opførelse af nye fritidshuse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat de driftsaktiviteter, der blev igangsat ved stiftelsen. Selskabets udvikling i løbet af det første driftsår har overrasket positivt, idet både aktivitet, overskud og likviditet har oversteget det budgetterede.

Første driftsår har været præget af ekstraomkostninger i forbindelse med overtagelse af virksomheden. Ekstraomkostninger har beløbet sig til TDKK 200, hvilket har påvirket resultatet i negativ retning.

På trods af ekstraomkostninger er det realiserede resultat for 2015 TDKK 67 bedre end budgetteret, og indtjeningsbidraget er TDKK 149 bedre end budgetteret.

Årets resultat er derfor meget tilfredsstillende, og forventningerne til det kommende år er gode. Allerede nu har selskabet en fornuftig ordrebog ved indgangen til 2016.

Den positive udvikling i samfundsøkonomien forventes i 2016 at drive væksten i nybyggeri og renovering af fritidshusmarkedet i den kommende 5-års periode. Dette sammenholdt med nye regler omkring håndværkerfradrag med fokus på energirenovering giver os en stor tiltro til potentialet for rentabel vækst.

Ultimo 2015 har selskabet igangsat en række initiativer, som fremadrettet skal hjælpe med at drive, udvikle og fremtidssikre selskabet i overensstemmelse med den ved virksomhedsetableringen vedtagne forretningsplan. Disse forventes implementeret i første halvår af 2016 med positivt resultat i andet halvår til følge.

### Marketing initiativer:

Ny website

Opdatering af skiltning og facade på bygning

Øget annoncering

Opstilling af gæstehuse/annekser som udstilling

Konkurrentanalyse

### Effektivisering:

Standardisering af byggeteknik

Færre håndværkertimer

Opdatering af husserier

Øget genbrug af tegningsmaterialer

Forenkling af udbudsmaterialer til underentreprenører

Stærkere konkurrencevilkår for underentreprenører

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

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

### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under leje- og leasingforpligtelser.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Goodwill 5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            3 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Deposita måles til kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter alle direkte omkostninger, herunder bl.a. materialer og løn uden tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdt omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på projektet. Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger på projektet vil overstige de samlede indtægter på et projekt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealisationsværdi.

Acontofaktureringer fragår i salgsværdien. De enkelte projekter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv og som forpligtelser, når forudbetalinger overstiger salgsværdien.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

		2015
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK
	<b>Perioden 22. april - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.519.871</b>
1	Personaleomkostninger	-1.698.009
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-45.210
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>776.652</b>
	Finansielle indtægter	177
	Finansielle omkostninger	-200.767
	<b>Resultat før skat</b>	<b>576.063</b>
2	Skat af årets resultat	-136.805
	<b>Årets resultat</b>	<b>439.258</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	439.258
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>439.258</b>

Note	Balance	2015 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Goodwill	88.888
	<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>88.888</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	110.372
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>110.372</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>199.260</b>
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	57.465
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>57.465</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.191.531
	Igangværende arbejder for fremmed regning	209.308
	Andre tilgodehavender	674.323
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.075.162</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>222.986</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.355.613</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.554.873</b>

		2015
Note	<b>Balance</b>	DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	439.258
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>489.258</b>
	Hensættelser til udskudt skat	59.748
	Afsatte garantiforpligtelser	93.322
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>153.070</b>
	Kreditinstitutter	56.777
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.016.416
	Selskabsskat	80.525
	Anden gæld	758.828
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.912.545</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.065.615</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.554.873</b>
4	Hovedaktivitet	
5	Eventualforpligtelser	
6	Kontraktlige forpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Noter**

DKK

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
	Løn og gager			1.377.461
	Pensioner			195.959
	Andre omkostninger til social sikring			124.589
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>			<b>1.698.009</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Skat af årets resultat			77.057
	Regulering af udskudt skat			59.748
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>			<b>136.805</b>
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	50	0	50
	Årets resultat	0	439	439
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>439</b>	<b>489</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**4 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med byggeri og udvikling af ejendomme.

**5 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**6 Kontraktlige forpligtelser**

Selskabet har ingen opsigelsesforpligtelser i kontrakten vedrørende lokaler.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 32 mdr., i alt DKK 91.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse er tinglyst virksomhedspant på TDKK 2.000 med pant i goodwill, lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer, simple fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser samt driftsinventar og driftsmateriel.

Selskabet har stillet bankgarantier på i alt TDKK 812 igennem pengeinstitut i forbindelse med byggesager.