

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Nyva21a ApS

Vester Allé 3
8900 Randers C.

CVR-nr. 39369168

**Årsrapport for regnskabsåret
1. marts 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13/6 2019



Simon Friis Simonsen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2018 - 31. december 2018 for Nyva21a 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. maj 2019

Direktion



Simon Friis Simonsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nyva21a ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nyva21a ApS for regnskabsåret 1. marts 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2018 - 31. december 2018 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på selskabets finansielle risici, herunder risici knyttet til selskabets likviditetssituation. Vi henviser til årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for de ovenfor anførte forhold.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Svendborg, den 31. maj 2019

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Johan Groth
statsautoriseret revisor
mne11630

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nyva21a ApS Vester Allé 3 Randers By 8900 Randers C
CVR-nr.	39369168
Stiftelsesdato	26. februar 2018
Regnskabsår	1. marts 2018 - 31. december 2018 1. regnskabsår
Direktion	Simon Friis Simonsen
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Johan Groth, statsautoriseret revisor Karina Bernth Nørgaard, cand.merc.aud kbn@edelbo.dk
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og drift af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. marts 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på -145.952 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på 4.139.637 kr. og en egenkapital på -89.702 kr.

Selskabet er omfattet af de selskabsretlige regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer, at selskabets lovpligtige egenkapital kan reetableres ved egen indtjening de kommende år. Ledelsen vil gennemføre de nødvendige tiltag til kapitalens reetablering såfremt behov måtte opstå.

Kapitalejeren har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for gennemførelsen af det kommende års drift.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitalbestemmelser. Selskabets ledelse forventer, at selskabets lovpligtige minimumskapital vil blive reetableret via egen indtjening i de kommende regnskabsår. I modsat fald vil ledelsen i henhold til selskabsloven gennemføre de nødvendige tiltag til kapitalens reetablering eller selskabets opløsning.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at der er et tilstrækkeligt likviditetsgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har et indregnet skatteaktiv på 40.976 kr. pr. balancedagen, der fortrinsvis kan henføres til fremførbare skattemæssige underskud. Udnyttelsen af skatteaktivet er betinget af, at selskabets fremtidige drift bliver overskudsgivende. Der forventes en positiv udvikling i selskabets økonomiske forhold i de kommende år med positive driftsresultater til følge. Med baggrund i denne vurdering opretholdes den bogførte værdi af skatteaktivet pr. 31. december 2018.

Efter ledelsens opfattelse eksisterer der ikke ud over ovenstående, usikkerheder eller usædvanlige forhold der påvirker indregningen og målingen i årsregnskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Nyva21a ApS for regnskabsåret 1. marts 2018 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2018 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomsudlejning fratrukket omkostninger til ejendommens drift, herunder skatter og forsikringer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-44.490
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-7.820</u>
Driftsresultat		-52.310
Finansielle indtægter	3	288
Finansielle omkostninger	4	<u>-134.906</u>
Resultat før skat		-186.928
Skat af årets resultat	5	<u>40.976</u>
Årets resultat		<u>-145.952</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-145.952</u>
Resultatdisponering		<u>-145.952</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	6	2.488.911
Materielle anlægsaktiver		<u>2.488.911</u>
Anlægsaktiver		<u>2.488.911</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.382
Udskudte skatteaktiver	7	40.976
Andre tilgodehavender		1.256
Tilgodehavender		<u>54.614</u>
Likvide beholdninger		<u>1.596.112</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.650.726</u>
Aktiver		<u>4.139.637</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	8	50.000
Overkurs ved emission	9	6.250
Overført resultat	10	-145.952
Egenkapital		<u>-89.702</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.567.892</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>3.567.892</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		91.861
Gæld til banker		61.427
Gæld til tilknyttede virksomheder		497.359
Anden gæld		10.800
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>661.447</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.229.339</u>
Passiver		<u>4.139.637</u>
Eventualforpligtelser	12	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13	

Noter

1. Finansielle ricisi

Selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitalbestemmelser. Selskabets ledelse forventer, at selskabets lovpligtige minimumskapital vil blive retableret via egen indtjening i de kommende regnskabsår. I modsat fald vil ledelsen i henhold til selskabsloven gennemføre de nødvendige tiltag til kapitalens retablering eller selskabets opløsning.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at der er et tilstrækkeligt likviditetsgrundlag til gennemførelse af det kommende års drift, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har et indregnet skatteaktiv på 40.976 kr. pr. balancedagen, der fortrinsvis kan henføres til fremførbare skattemæssige underskud. Udnyttelsen af skatteaktivet er betinget af, at selskabets fremtidige drift bliver overskudsgivende. Der forventes en positiv udvikling i selskabets økonomiske forhold i de kommende år med positive driftsresultater til følge. Med baggrund i denne vurdering opretholdes den bogførte værdi af skatteaktivet pr. 31. december 2018.

	2018
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	
Afskrivning, ejendomme	7.820
	<u>7.820</u>
3. Finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttet virksomhed	288
Andre finansielle indtægter	0
	<u>288</u>
4. Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	134.906
	<u>134.906</u>
5. Skat af årets resultat	
Regulering af udskudt skat	-40.976
	<u>-40.976</u>

Noter

	2018		
6. Grunde og bygninger			
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.496.731		
Kostpris ultimo	<u>2.496.731</u>		
Årets afskrivninger	-7.820		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-7.820</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.488.911</u>		
7. Udskudte skatteaktiver			
Saldo primo	0		
Årets regulering	-40.976		
	<u>-40.976</u>		
8. Virksomhedskapital			
Indskudt kapital	50.000		
Saldo ultimo	<u>50.000</u>		
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 26. februar 2018.			
9. Overkurs ved emission			
Tilgang ved stiftelse	6.250		
Saldo ultimo	<u>6.250</u>		
10. Overført resultat			
Årets tilgang	-145.952		
Saldo ultimo	<u>-145.952</u>		
11. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.567.892	91.861	3.180.774
	<u>3.567.892</u>	<u>91.861</u>	<u>3.180.774</u>

Noter

12. Eventualforpligtelser

Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:

Nyva21a ApS er sambeskattet med moderselskabet Jati Holding ApS og dets øvrige danske datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Nyva21a ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld i realkreditinstitut er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen Nyvangsvej 21A.

Direktionen har oplyst, at der herudover ikke forefindes pantsætninger, sikkerhedsstillelser eller andre forpligtelser.