

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Nyva21a ApS

Vester Allé 3
8900 Randers C

CVR-nr. 39369168

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. juni 2022

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
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 27. juni 2022

Direktion

Simon Friis Simonsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nyva21a ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nyva21a ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Svendborg, den 27. juni 2022

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178

Johan Groth
statsautoriseret revisor
mne11630

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nyva21a ApS Vester Allé 3 Randers By 8900 Randers C
Telefon	86436095
E-mail	postmaster@ssimonsen.dk
CVR-nr.	39369168
Stiftelsesdato	26. februar 2018
Hjemsted	Randers
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021 4. 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.
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på -168.430 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 5.520.282 kr., og en egenkapital på 387.800 kr.

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. januar 2021 - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 rentekomkostning 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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttotab		-48.776	-46.875
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-18.891	-15.732
Driftsresultat		-67.667	-62.607
Finansielle indtægter	2	640	515
Finansielle omkostninger	3	-148.908	-294.525
Resultat før skat		-215.935	-356.617
Skat af årets resultat	4	47.505	78.457
Årets resultat		-168.430	-278.160
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-168.430	-278.160
Resultatdisponering		-168.430	-278.160

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	0	3.685.539
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>3.685.539</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>3.685.539</u>
Aktiver bestemt for salg	5	5.500.000	0
Varebeholdninger		<u>5.500.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.282	13.392
Udsudte skatteaktiver	6	0	172.913
Tilgodehavender		<u>20.282</u>	<u>186.305</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>555.954</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.520.282</u>	<u>742.259</u>
Aktiver		<u>5.520.282</u>	<u>4.427.798</u>

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.113.705	0
Overført resultat		-775.905	-607.475
Egenkapital		387.800	-557.475
Hensættelser til udskudt skat	6	93.704	0
Hensatte forpligtelser		93.704	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.092.086	4.219.368
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.092.086	4.219.368
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		127.281	125.836
Gæld til banker		57.897	55.953
Gæld til tilknyttede virksomheder		716.136	537.943
Anden gæld		45.378	46.173
Kortfristede gældsforpligtelser		946.692	765.905
Gældsforpligtelser		5.038.778	4.985.273
Passiver		5.520.282	4.427.798
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds-	Reserve for	Overført	Udbytte for	
	kapital	opskrivninger	resultat	regnskabs-	I alt
				året	
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	0	-607.475	0	-557.475
Årets resultat	0	0	-168.430	0	-168.430
Årets opskrivning	0	1.113.705	0	0	1.113.705
Egenkapital 31. december 2021	50.000	1.113.705	-775.905	0	387.800

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 26. februar 2018.

Noter

	2021	2020
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivning, ejendomme	18.891	15.732
	18.891	15.732
2. Finansielle indtægter		
Renter M/R Jati Holding ApS	640	515
Andre finansielle indtægter	0	0
	640	515
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttet virksomhed	24.070	20.690
Andre finansielle omkostninger	124.838	273.835
	148.908	294.525
4. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-47.505	-78.457
	-47.505	-78.457

Noter

	2021	2020	
5. Grunde og bygninger / aktiver bestemt for salg			
Kostpris primo	3.724.227	3.017.609	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	405.525	706.618	
Kostpris ultimo	4.129.752	3.724.227	
Årets opskrivninger	1.427.827	0	
Opskrivninger ultimo	1.427.827	0	
Af- og nedskrivninger primo	-38.688	-22.956	
Årets afskrivninger	-18.891	-15.732	
Af- og nedskrivninger ultimo	-57.579	-38.688	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.500.000	3.685.539	
6. Hensættelser til udskudt skat / udskudte skatteaktiver			
Saldo primo	-172.913	-94.456	
Udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	314.122	0	
Årets regulering	-47.505	-78.457	
	93.704	-172.913	
7. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.092.086	127.281	3.568.160
	4.092.086	127.281	3.568.160

8. 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. Den samlede sambeskatningsforpligtelse fremgår af årsrapporten for Jati Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

9. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Simon Friis Simonsen

Direktør

Serienummer: ed6bbcd4-153a-41ca-9a85-9e28e4e341d6

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-06-28 13:51:00 UTC



Johan Groth

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo Statsautorisere...

Serienummer: CVR:35486178-RID:54133208

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-06-28 14:22:03 UTC



Simon Friis Simonsen

Dirigent

Serienummer: ed6bbcd4-153a-41ca-9a85-9e28e4e341d6

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-06-28 14:27:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: PE231-JILY4-KJ3CQ-J4EBH-3KHVA-D88PS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>