

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSVIRKSOMHED I/S

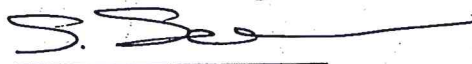
Nyva21a ApS

Vester Allé 3
8900 Randers C

CVR-nr. 39369168

Årsrapport for regnskabsåret
1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/6 2021



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. 27265715

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 30. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020 3. 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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på -278.160 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 4.427.798 kr., og en egenkapital på -557.475 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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har indregnet et skatteaktiv på 172.913 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 2020.

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. januar - 31. december 2020 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 aktiverens 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 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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttotab		-46.875	-50.304
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-15.732	-15.136
Driftsresultat		-62.607	-65.440
Finansielle indtægter	3	515	495
Finansielle omkostninger	4	-294.525	-178.148
Resultat før skat		-356.617	-243.093
Skat af årets resultat	5	78.457	53.480
Årets resultat		-278.160	-189.613
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-278.160	-189.613
Resultatdisponering		-278.160	-189.613

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	3.685.539	2.994.653
Materielle anlægsaktiver		<u>3.685.539</u>	<u>2.994.653</u>
Anlægsaktiver		<u>3.685.539</u>	<u>2.994.653</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.392	12.877
Udsudte skatteaktiver	7	172.913	94.456
Tilgodehavender		<u>186.305</u>	<u>107.333</u>
Likvide beholdninger		<u>555.954</u>	<u>987.490</u>
Omsætningsaktiver		<u>742.259</u>	<u>1.094.823</u>
Aktiver		<u>4.427.798</u>	<u>4.089.476</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-607.475	-329.315
Egenkapital		<u>-557.475</u>	<u>-279.315</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.219.368	3.471.649
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>4.219.368</u>	<u>3.471.649</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		125.836	96.243
Gæld til banker		55.953	59.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	191.318
Gæld til tilknyttede virksomheder		537.943	517.253
Anden gæld		46.173	32.675
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>765.905</u>	<u>897.142</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.985.273</u>	<u>4.368.791</u>
Passiver		<u>4.427.798</u>	<u>4.089.476</u>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-329.315	0	-279.315
Årets resultat	0	-278.160	0	-278.160
Egenkapital 31. december 2020	50.000	-607.475	0	-557.475

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

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 aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har et indregnet skatteaktiv på 172.913 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 2020.

	2020	2019
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivning, ejendomme	15.732	15.136
	<u>15.732</u>	<u>15.136</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttet virksomhed	515	495
Andre finansielle indtægter	0	0
	<u>515</u>	<u>495</u>
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttet virksomhed	20.690	19.894
Andre finansielle omkostninger	273.835	152.134
	<u>294.525</u>	<u>172.028</u>
5. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-78.457	-53.480
	<u>-78.457</u>	<u>-53.480</u>

Noter

	2020	2019	
6. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	3.017.609	2.496.731	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	706.618	520.878	
Kostpris ultimo	3.724.227	3.017.609	
Af- og nedskrivninger primo	-22.956	-7.820	
Årets afskrivninger	-15.732	-15.136	
Af- og nedskrivninger ultimo	-38.688	-22.956	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.685.539	2.994.653	
7. Udskudte skatteaktiver			
Saldo primo	-94.456	-40.976	
Årets regulering	-78.457	-53.480	
	-172.913	-94.456	
8. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.219.368	125.836	3.701.395
	4.219.368	125.836	3.701.395

9. 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.

10. 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.