

# Nyholm Randers ApS

Nyholmsvej 10, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 30 27 31 09

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2019

Dirigent:





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nyholm Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision for 2019 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 8. marts 2019  
Direktion:



Henrik Jørgensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Nyholm Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyholm Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 8. marts 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820



Steffen Melin Henriksen  
statsaut. revisor  
mne42831



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Nyholm Randers ApS
Adresse, postnr., by	Nyholmsvej 10, 8930 Randers NØ
CVR-nr.	30 27 31 09
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Jørgensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme med udlejning for øje.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 604.379 kr. mod et underskud på 400.426 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 6.551.858 kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud med i alt 825 t.kr. fra moderselskabet HJ Randers Holding ApS.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	<b>Bruttotab</b>	-204.166	-352.541
2	Personaleomkostninger	-86.339	-102.267
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-17.884	-15.220
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	-308.389	-470.028
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-449.708	-6.216
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-758.097	-476.244
3	Finansielle omkostninger	-16.748	-37.119
	<b>Resultat før skat</b>	-774.845	-513.363
4	Skat af årets resultat	170.466	112.937
	<b>Årets resultat</b>	<b>-604.379</b>	<b>-400.426</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-604.379	-400.426
		<b>-604.379</b>	<b>-400.426</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	6.200.000	6.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.317	36.221
		<u>6.238.317</u>	<u>6.236.221</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.238.317</u>	<u>6.236.221</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.519	15.141
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	156.945	32.374
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	133.646
	Andre tilgodehavender	127.985	31.240
	Periodeafgrænsningsposter	4.936	0
		<u>298.385</u>	<u>212.401</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>66.594</u>	<u>105.188</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>364.979</u>	<u>317.589</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>6.603.296</u>	<u>6.553.810</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	6.426.858	6.206.237
		<u>6.551.858</u>	<u>6.331.237</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.551.858</u>	<u>6.331.237</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	28.496	198.962
		<u>28.496</u>	<u>198.962</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>28.496</u>	<u>198.962</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.698	5.727
	Anden gæld	16.244	17.884
		<u>22.942</u>	<u>23.611</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>22.942</u>	<u>23.611</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>6.603.296</u>	<u>6.553.810</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	6.206.237	6.331.237
Overført via resultatdisponering	0	-604.379	-604.379
Koncertilskud	0	825.000	825.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<u>125.000</u>	<u>6.426.858</u>	<u>6.551.858</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyholm Randers ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og kursregulering af realkreditlån.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2018	2017
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	58.864	71.314
Pensioner	22.500	22.500
Andre omkostninger til social sikring	4.765	4.989
Andre personaleomkostninger	210	3.464
	<u>86.339</u>	<u>102.267</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.843	35.023
Andre finansielle omkostninger	905	2.096
	<u>16.748</u>	<u>37.119</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-133.646
Årets regulering af udskudt skat	-170.466	20.709
	<u>-170.466</u>	<u>-112.937</u>
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
kr.	2018	2017
Dagsværdi 1. januar	6.200.000	5.790.301
Tilgang	449.708	415.915
Årets værdireguleringer	-449.708	-6.216
Dagsværdi 31. december	<u>6.200.000</u>	<u>6.200.000</u>

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort for hver enkel bygning med udgangspunkt i de realiserede huslejeindtægter samt skønnede omkostninger vedr. driften af ejendommen. Disse skønnede omkostninger udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

**Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (9,22 % i 2017 mod 8,52 % i 2018). Faldet i afkastkravet skyldes forbedringer på investeringsejendommen i indeværende regnskabsår samt generelt faldende afkast i markedet for investeringsejendomme.

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.200 t.kr. pr. 31. december 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 652 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 825 t.kr.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HJ Randers Holding ApS, som administrationselskab, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2018.