

**Nyholm Randers ApS**

Nyholsvej 10

8930 Randers NØ

CVR-nummer 30273109

**Årsrapport**

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. april 2023

---

Henrik Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nyholm Randers ApS  
Nyholmsvej 10  
8930 Randers NØ

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 30273109  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Henrik Jørgensen

### Revisor

Dansk Revision Århus  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Nyholm Randers ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 23. marts 2023

**Direktionen:**

Henrik Jørgensen

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Nyholm Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyholm Randers ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Åbyhøj, 23. marts 2023

### Dansk Revision Århus

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Steffen Melin Henriksen  
statsautoriseret revisor  
mne42831

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje ejendomme med udlejning for øje.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 320.916 kr. mod et underskud på sidste år 94581 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 6.402.738 kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud med i alt 325 t.kr. fra moderselskabet HJ Randers Holding ApS.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2022	2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-197.250</b>	<b>-136</b>
1	Personaleomkostninger	-87.194	-87
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-6.496	-4
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-290.940</b>	<b>-227</b>
2	Finansielle indtægter	5.570	1
	Finansielle omkostninger	-310	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-285.680</b>	<b>-226</b>
3	Skat af årets resultat	-35.236	132
	<b>Årets resultat</b>	<b>-320.916</b>	<b>-95</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-320.916	-95
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-320.916</b>	<b>-95</b>

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
4	Investeringsejendomme	6.250.000	6.250
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	113.981	5
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.363.981</b>	<b>6.255</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.363.981</b>	<b>6.255</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.747	22
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	383.137	188
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	181
	Andre tilgodehavender	39.374	12
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>446.258</b>	<b>403</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>58.961</b>	<b>90</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>505.219</b>	<b>493</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.869.200</b>	<b>6.749</b>



		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	6.277.738	6.274
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.402.738</b>	<b>6.399</b>
	Hensættelser til udskudt skat	361.103	326
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>361.103</b>	<b>326</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.114	12
	Anden gæld	1.244	12
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>105.358</b>	<b>24</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>105.358</b>	<b>24</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.869.200</b>	<b>6.749</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	6.274	6.399
Modtaget tilskud fra moderselskab	0	325	325
Årets resultat	0	-321	-321
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>6.278</b>	<b>6.403</b>

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	58.864 59
	Pensioner	22.500 23
	Andre omkostninger til social sikring	5.830 6
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>87.194 87</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	5.570 1
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>5.570 1</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	0 -181
	Regulering af udskudt skat	35.236 49
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>35.236 -132</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	
	Kostpris 1. januar	6.705.924 6.656
	Tilgang i årets løb	0 50
	Kostpris 31. december	6.705.924 6.706
	Dagsværdiregulering 1. januar	-455.924 -456
	Dagsværdireguleringer 31. december	-455.924 -456
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>6.250.000 6.250</b>

**Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort for hver enkel bygning med udgangspunkt i 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 (dagsværdi niveau 3).

Investeringsejendommen er beliggende på Nyholmsvej i Randers. Den budgetterede gennem-

	2022	2021
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

snitlige kvadratmeterpris udgør 365 kr. Ejendommen består af 1.617 kvm. lagerhaller og garage-anlæg tilhørende kontor og 320 kvadratmeter beboelse.

#### **Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (8.5% i 2022 mod 8.5% i 2023). Det uændrede afkastkrav skyldes et generelt stabilt marked for investerings-ejendomme.

#### **Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 6.250 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 663 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 837 t.kr.

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden HJ Randers Holding ApS som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabs-skat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### 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.

#### Bruttofortjeneste

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

#### 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, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

#### 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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 tilhører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkt, 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 investeringsejendomme forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraxis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme"

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidig 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 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

#### Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

#### Niveau 2:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

#### Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.



# PENNEO

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

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

## Henrik Jørgensen

Direktør

Serienummer: 92ad5c3c-d596-4baa-abe5-2d3c05a86d7d

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-04-18 14:03:00 UTC



## Henrik Jørgensen

Ledelse og dirigent

Serienummer: 92ad5c3c-d596-4baa-abe5-2d3c05a86d7d

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-04-18 14:03:00 UTC



## Steffen Melin Henriksen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:26717671-RID:33953137

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-04-18 14:16:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6KZBE-C30YJ-FZAWD-X4053-45EMY-FDG37

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>