

Nyholm Randers ApS

**Nyholmsvej 10
8930 Randers NØ**

CVR-nummer 30273109

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 5. februar 2024

Henrik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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 2023 - 31. december 2023

Direktion

Henrik Jørgensen

Revisor

Dansk Revision Århus
Godkendt revisionspartnerselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 5. februar 2024

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 2023 - 31. december 2023 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 revisorers 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, 5. februar 2024

Dansk Revision Århus

Godkendt revisionspartnerselskab, 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 2023 udviser et underskud på 619.659 kr. mod et underskud på sidste år 321 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 6.633.080 kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et koncerntilskud med i alt 850 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.

		2023	2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	-449.226	-197
1	Personaleomkostninger	-87.052	-87
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-43.884	-6
	Resultat før finansielle poster	-580.161	-291
2	Finansielle indtægter	463	6
3	Finansielle omkostninger	-4.395	0
	Resultat før skat	-584.093	-286
4	Skat af årets resultat	-35.566	-35
	Årets resultat	-619.659	-321
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-619.659	-321
	Resultatdisponering i alt	-619.659	-321

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Investeringsejendomme	6.250.000	6.250
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	249.081	114
	Materielle anlægsaktiver	6.499.081	6.364
	Anlægsaktiver i alt	6.499.081	6.364
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.668	24
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	388.371	383
	Andre tilgodehavender	20.966	39
	Tilgodehavender	438.004	446
	Likvide beholdninger	104.394	59
	Omsætningsaktiver i alt	542.398	505
	Aktiver i alt	7.041.479	6.869

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	6.508.080	6.278
	Egenkapital i alt	6.633.080	6.403
	Hensættelser til udskudt skat	396.669	361
	Hensatte forpligtelser	396.669	361
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.486	104
	Anden gæld	1.244	1
	Kortfristede gældsforpligtelser	11.730	105
	Gældsforpligtelser i alt	11.730	105
	Passiver i alt	7.041.479	6.869
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	6.278	6.403
Modtaget tilskud fra moderselskab	0	850	850
Årets resultat	0	-620	-620
Egenkapital ultimo	125	6.508	6.633

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	58.864	59
Pensioner	22.500	23
Andre omkostninger til social sikring	5.688	6
Personaleomkostninger i alt	87.052	87
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	6
Andre finansielle indtægter	463	0
Finansielle indtægter i alt	463	6
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	4.395	0
Andre finansielle omkostninger	0	0
Finansielle omkostninger i alt	4.395	0
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	35.566	35
Skat af årets resultat i alt	35.566	35
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	6.705.924	6.706
Kostpris 31. december	6.705.924	6.706
Dagsværdiregulering 1. januar	-455.924	-456
Dagsværdireguleringer 31. december	-455.924	-456
Investeringsejendomme i alt	6.250.000	6.250

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

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

omkostninger udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvende med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (dagsværdi niveau 3).

Investeringsejendommen er beliggende på Nyholmsvej i Randers. Den budgetterede gennemsnitlige kvadratmeterpris udgør 365 kr. Ejendommen består af 1.617 kvm. lagerhaller og garageanlæg 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 2023. 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.

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

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 som primært omfatter lejeindtægter, 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 investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Henrik Jørgensen

Ledelse og dirigent

På vegne af: Nyholm Randers ApS

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

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-02-08 16:17:56 UTC



Steffen Melin Henriksen

DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 26717671

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus Godkendt Revisions...

Serienummer: 8378f0b6-05cf-4026-824c-a5237b34036e

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-02-09 07:14:18 UTC



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 tidsstempet 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/validator**