

# **NYHOLM EJENDOMSINVEST ApS**

**CVR-nr.: 33160011**

Horsensvej 525  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/04/2022**

---

**Kaj Jakobsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	NYHOLM EJENDOMSINVEST ApS Horsensvej 525 7120 Vejle Øst
	CVR-nr: 33160011 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Revisor</b>	BMM Consult Rørkærvej 104 8722 Hedensted DK Danmark
	CVR-nr: 18079739 P-enhed: 1001426114

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for NYHOLM EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle , den 22/04/2022

**Direktion**

Kaj Nyholm Jakobsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Nyholm Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyholm Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De 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.

Hedensted, 22/04/2022

Bjarne Madsen ,mne10593  
statsaut. revisor  
BMM Consult  
CVR:18079739

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret ikke været enkeltstående begivenheder, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat udviser et underskud på 74 t.DKK med et underskud på 18 t.DKK i regnskabsåret 2020.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes ligeledes et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris medfradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommenes drift samt omkostninger til salg og administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og søsterselskaber. Skatten af sambeskatningsindkomsten fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier.

Fortjeneste eller tab ved aafhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien til imødegåelse af forventede tab.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. Den udskudte skat måles på grundlag af den aktuelle skattesats. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>354.126</b>	<b>231.654</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-135.152	-135.152
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>218.974</b>	<b>96.502</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-123.954	-119.681
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>95.020</b>	<b>-23.179</b>
Skat af årets resultat		-20.905	5.100
<b>Årets resultat</b>		<b>74.115</b>	<b>-18.079</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		74.115	-18.079
<b>I alt</b>		<b>74.115</b>	<b>-18.079</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		8.030.342	8.059.432
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.030.342</b>	<b>8.059.432</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.030.342</b>	<b>8.059.432</b>
Udsudte skatteaktiver		14.954	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>14.954</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>14.954</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.045.296</b>	<b>8.059.432</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		718.772	644.657
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>798.772</b>	<b>724.657</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	14.779
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>14.779</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.471.679	2.569.554
Deposita		92.100	92.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.563.779</b>	<b>2.661.654</b>
Gæld til realkreditinstitutter		99.648	99.945
Gæld til banker		263.839	323.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.256.227	4.104.627
Skyldig selskabsskat		0	16.019
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		53.031	104.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.682.745</b>	<b>4.658.342</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.246.524</b>	<b>7.319.996</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.045.296</b>	<b>8.059.432</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0