

---

# NYHOLM EJENDOMSINVEST ApS

**CVR-nr.: 33160011**

Horsensvej 525  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

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

**20/04/2026**

---

**Kaj Jakobsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** NYHOLM EJENDOMSINVEST ApS  
Horsensvej 525  
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 33160011  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 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 20/04/2026

## **Direktion**

Kaj Nyholm Jakobsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til anpartshaverne i Nyholm Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyholm Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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, den 20/04/2026

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 265 tDKK mod et overskud på 153 tDKK i regnskabsåret 2024. Årsagen til det negative resultat kan henføres til en tabt retssag.

## Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## 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 renteomkostninger 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 poster 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 afhændelse 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 nominal 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 acontoskatte.

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 virksomheder samt anden gæld, måles til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-114.105</b>	<b>364.993</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-69.364	-72.055
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-183.469</b>	<b>292.938</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-157.343	-96.287
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-340.812</b>	<b>196.651</b>
Skat af årets resultat		74.979	-43.268
<b>Årets resultat</b>		<b>-265.833</b>	<b>153.383</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-265.833	153.383
<b>I alt</b>		<b>-265.833</b>	<b>153.383</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.216.980	8.356.268
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.216.980</b>	<b>8.356.268</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.216.980</b>	<b>8.356.268</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.880	100.000
Udsudte skatteaktiver		87.212	61.233
Tilgodehavende skat		49.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>177.092</b>	<b>161.233</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>177.092</b>	<b>161.233</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.394.072</b>	<b>8.517.501</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		5.088.733	5.354.566
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.168.733</b>	<b>5.434.566</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.175.712	2.254.312
Deposita		120.000	142.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.295.712</b>	<b>2.397.112</b>
Gæld til realkreditinstitutter		79.984	77.967
Gæld til banker		1.294.012	467.605
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.600	18.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		450.000	0
Skyldig selskabsskat		0	59.120
Skyldig moms og afgifter		83.031	53.031
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.929.627</b>	<b>685.823</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.225.339</b>	<b>3.082.935</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.394.072</b>	<b>8.517.501</b>

## Noter

### 1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er der tinglyst pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancetidspunktet udgør 5.391 t.DKK.

### 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2025</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0