

# Nybolig Kronjylland - Randers og Bjerringbro ApS

Udbyhøjvej 83, 8930 Randers NØ  
CVR-nr. 41 96 90 32

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.02.26

Thomas Viggo Vandfoss  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Aalborg Øst**  
Langagervej 1  
9220 Aalborg Øst

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Nybolig Kronjylland - Randers og Bjerringbro ApS  
Udbyhøjvej 83  
8930 Randers NØ  
Hjemsted: Randers  
CVR-nr.: 41 96 90 32  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Thomas Viggo Vandfoss

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Nybolig Kronjylland - Randers og Bjerringbro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 6. februar 2026

**Direktionen**

Thomas Viggo Vandfoss

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Nybolig Kronjylland - Randers og Bjerringbro ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Kronjylland - Randers og Bjerringbro ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 6. februar 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Chris Bay

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne36029

## Resultatopgørelse

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.489.098</b>	<b>8.702.133</b>
2 Personaleomkostninger	-5.677.778	-4.672.717
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.811.320</b>	<b>4.029.416</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-90.234	-135.354
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.721.086</b>	<b>3.894.062</b>
Finansielle indtægter	30.961	7.677
Finansielle omkostninger	-5.542	-5.063
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.746.505</b>	<b>3.896.676</b>
Skat af årets resultat	-841.103	-873.800
<b>Årets resultat</b>	<b>2.905.402</b>	<b>3.022.876</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.905.402	3.563.154
Overført resultat	0	-540.278
<b>I alt</b>	<b>2.905.402</b>	<b>3.022.876</b>

**AKTIVER**

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Goodwill	107.629	172.485
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>107.629</b>	<b>172.485</b>
Indretning af lejede lokaler	13.229	38.607
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.229</b>	<b>38.607</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>120.858</b>	<b>211.092</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.425.443	771.878
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	790.260	194.710
Udskudt skatteaktiv	23.800	21.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.239.503</b>	<b>988.088</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.170.243</b>	<b>5.345.014</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.409.746</b>	<b>6.333.102</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.530.604</b>	<b>6.544.194</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	88.888	88.888
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.905.402	3.563.154
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.994.290</b>	<b>3.652.042</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	262.594	580.843
Selskabsskat	843.403	886.050
Anden gæld	1.430.317	1.425.259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.536.314</b>	<b>2.892.152</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.536.314</b>	<b>2.892.152</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.530.604</b>	<b>6.544.194</b>

3 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	80.000	0	0	1.024.092	1.104.092
Kapitalforhøjelse	8.888	540.278	0	0	549.166
Betalt udbytte	0	0	0	-1.024.092	-1.024.092
Overførsler til/fra andre reserver	0	-540.278	540.278	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-540.278	3.563.154	3.022.876
Saldo pr. 31.12.24	88.888	0	0	3.563.154	3.652.042
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	88.888	0	0	3.563.154	3.652.042
Betalt udbytte	0	0	0	-3.563.154	-3.563.154
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	2.905.402	2.905.402
Saldo pr. 31.12.25	88.888	0	0	2.905.402	2.994.290

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsformidling samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

2025	2024
DKK	DKK

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	5.565.634	4.567.487
Pensioner	34.500	34.800
Andre omkostninger til social sikring	25.938	24.651
Andre personaleomkostninger	51.706	45.779
I alt	5.677.778	4.672.717
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	9	9

### 3. Eventualforpligtelser

#### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har via pengeinstitut afgivet en garanti på t.DKK 500 overfor Nykredit Mægler.

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Thomas Vandfoss Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

##### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

###### *Præsentation af indtægter/omkostninger i resultatopgørelsen*

Selskabet har ændret præsentationen af lønnoten, så medarbejdernes eget bidrag til pension og sociale bidrag nu modregnes i de samlede lønomkostninger. Den præsenterede pensionsomkostning omfatter herefter alene selskabets bidrag.

Øvrige personaleudgifter, herunder kørselsgodtgørelse og kursusudgifter mv., præsenteres som administrationsomkostninger under andre eksterne omkostninger i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om personaleomkostninger.

Tidligere blev disse poster præsenteret brutto under personaleomkostninger. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Ændringen påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken indeværende år eller sammenligningsåret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, løntilskud/-refusioner, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Goodwill	5	0
Indretning af lejede lokaler	5	0

Goodwill afskrives over 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### *Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

##### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

##### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### **4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

##### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.