

Nyholm Randers ApS
Nyholmsvej 10
8930 Randers NØ

CVR-nr.: 30273109
Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2026

Henrik Jørgensen
Dirigent

 **DGGI**
INDEPENDENT MEMBER



Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 | 6 |
| Balance pr. 31. december 2025 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--------------------------|--|
| Virksomheden | Nyholm Randers ApS Nyholmsvej 10 8930 Randers NØ |
| | CVR-nr.: 30273109 Hjemsted: Randers Stiftelsesdato: 13. februar 2007 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025 |
| Direktion | Henrik Jørgensen, Direktør |
| Revisor | DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB Tomsagervej 2 8230 Åbyhøj |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 24. februar 2026 på selskabets adresse. |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Nyholm Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 24. februar 2026

Direktion

Henrik Jørgensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Nyholm Randers ApS

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

Åbyhøj, den 24. februar 2026

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 393.055 kr. mod et underskud på sidste år 587 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 6.328.413 kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Bruttotab | | -233.103 | -340.042 |
| Personaleomkostninger | 1 | -87.716 | -88.649 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | -320.819 | -428.691 |
| Af- og nedskrivninger | | -58.827 | -58.827 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 0 | -102.000 |
| Resultat før finansielle poster | | -379.646 | -589.518 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 11.671 | 9.317 |
| Resultat før skat | | -367.975 | -580.201 |
| Skat af årets resultat | 3 | -25.080 | -6.411 |
| Årets resultat | | -393.055 | -586.612 |

| | 2025 kr | 2024 kr |
|--|-----------------|-----------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -393.055 | -586.612 |
| Resultatdisponering i alt | -393.055 | -586.612 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | 6.148.000 | 6.148.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 131.427 | 190.254 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 6.279.427 | 6.338.254 |
| Anlægsaktiver i alt | | 6.279.427 | 6.338.254 |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 21.770 | 21.502 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 430.123 | 407.911 |
| Andre tilgodehavender | | 5.249 | 4.326 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.255 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 465.397 | 433.739 |
| Likvide beholdninger | | 25.991 | 66.215 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 491.388 | 499.954 |
| Aktiver i alt | | 6.770.815 | 6.838.208 |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 6.203.413 | 6.296.468 |
| Egenkapital i alt | | <u>6.328.413</u> | <u>6.421.468</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 428.160 | 403.080 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>428.160</u> | <u>403.080</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.068 | 11.486 |
| Anden gæld | | 2.174 | 2.174 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>14.242</u> | <u>13.660</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>14.242</u> | <u>13.660</u> |
| Passiver i alt | | <u>6.770.815</u> | <u>6.838.208</u> |
| | | | |
| Dagsværdioplysninger | 4 | | |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- | | |
|----------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| | kapital | Overført resultat | Ultimo |
| | kr | kr | kr |
| Egenkapital, primo | 125.000 | 6.296.468 | 6.421.468 |
| Årets resultat | 0 | -393.055 | -393.055 |
| Tilskud fra koncern | 0 | 300.000 | 300.000 |
| Egenkapital, ultimo | 125.000 | 6.203.413 | 6.328.413 |

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| | kr | kr |
| Løn og gager | 59.412 | 60.012 |
| Pensioner | 22.500 | 22.500 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.804 | 6.137 |
| I alt | 87.716 | 88.649 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

2. Andre finansielle indtægter

| | 2025 | 2024 |
|---|---------------|--------------|
| | kr | kr |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 11.593 | 8.922 |
| Øvrige finansielle indtægter | 78 | 395 |
| I alt | 11.671 | 9.317 |

3. Skat af årets resultat

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| | kr | kr |
| Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat | 25.080 | 6.411 |
| I alt | 25.080 | 6.411 |

Noter

4. Dagsværdioplysninger

2025

| | Investerings- ejendomme til dagsværdi kr |
|------------------|---|
| Dagsværdi ultimo | <u>6.148.000</u> |

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).

Investeringssejendommen 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 2024 mod 8,5% i 2025). Det uændrede afkastkrav skyldes et generelt stabilt marked for investeringsejendomme.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 6.148 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 561 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 939 t.kr.

Noter

5. Eventualforpligtelser

Samlede oplysninger om eventualforpligtelser

Sambeskatning

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

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyholm Randers ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

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 ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. 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.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

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

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles

investeringsejendommene til dagsværdi.

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme"

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.