

# Nyhorn Invest ApS

Nygade 15, 9632 Møldrup

CVR-nr. 41 64 47 29

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2026.

---

Jonas Hjort Høgh  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	12

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nyhorn Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Møldrup, den 19. januar 2026

## Direktion

Jonas Hjort Høgh

Emil Kristensen

## Til anpartshaverne i Nyhorn Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyhorn Invest 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 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 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.

Viborg, den 19. januar 2026

## Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

## Bo Skårup Sørensen

statsautoriseret revisor  
mne29531

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Nyhorn Invest ApS  
Nygade 15  
9632 Møldrup

CVR-nr.: 41 64 47 29  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
5. regnskabsår

**Direktion**

Jonas Hjort Høgh  
Emil Kristensen

**Revisor**

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Agerlandsvej 1  
8800 Viborg

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom samt hermed forbundet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2025, udviser et resultat på 182.948 kr. mod 60.979 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 796.150 kr.

Årsrapporten for Nyhorn Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet 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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### 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 og 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>317.937</b>	<b>176.085</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	69.089	2.291
<b>Driftsresultat</b>	<b>387.026</b>	<b>178.376</b>
Andre finansielle indtægter	658	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-153.075	-99.915
<b>Resultat før skat</b>	<b>234.609</b>	<b>78.461</b>
Skat af årets resultat	-51.661	-17.482
<b>Årets resultat</b>	<b>182.948</b>	<b>60.979</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	182.948	60.979
<b>Disponeret i alt</b>	<b>182.948</b>	<b>60.979</b>

## Balance 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>4.244.830</u>	<u>2.734.905</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.244.830</u>	<u>2.734.905</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.244.830</u></b>	<b><u>2.734.905</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>2.008</u>	<u>2.771</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.008</u>	<u>2.771</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.008</u></b>	<b><u>2.771</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.246.838</u></b>	<b><u>2.737.676</u></b>

## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>756.150</u>	<u>573.202</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>796.150</u></b>	<b><u>613.202</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>72.528</u>	<u>59.046</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>72.528</u></b>	<b><u>59.046</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	300.000	210.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.236.848	1.500.378
Gæld til pengeinstitutter	<u>141.780</u>	<u>0</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.678.628</u>	<u>1.710.378</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	124.839	57.042
Gæld til pengeinstitutter	66.790	64.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.968	5.000
Selskabsskat	24.186	2.947
Anden gæld	<u>477.749</u>	<u>225.455</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>699.532</u>	<u>355.050</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.378.160</u></b>	<b><u>2.065.428</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.246.838</u></b>	<b><u>2.737.676</u></b>

1 Medarbejderforhold

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	512.223	552.223
Årets overførte overskud eller underskud	0	60.979	60.979
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	573.202	613.202
Årets overførte overskud eller underskud	0	182.948	182.948
	<b>40.000</b>	<b>756.150</b>	<b>796.150</b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>153.075</u>	<u>99.915</u>
	<b><u>153.075</u></b>	<b><u>99.915</u></b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	2.449.811	2.449.811
Tilgang i årets løb	<u>1.440.836</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b><u>3.890.647</u></b>	<b><u>2.449.811</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	285.094	282.803
Årets regulering til dagsværdi	<u>69.089</u>	<u>2.291</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b><u>354.183</u></b>	<b><u>285.094</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>4.244.830</u></b>	<b><u>2.734.905</u></b>

Investeringsjendomme består pr. 31. december 2025 af fire ejendomme med blandet bolig- og kontor. Ejendommene er beliggende i mindre by udenfor Viborg.

Jf. anvendt regnskabspraksis måles investeringsejendomme til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved den afkastbaserede model værdiansættes ejendommene på baggrund af investeringsejendommenes normalindtjening samt et for hver ejendom individuelt afkastkrav.

Normalindtjeningen beregnes som ejendommens lejeindtægter med fradrag af forventede omkostninger til drift, vedligehold og administration. Afkastkravet fastsættes individuelt ud fra det generelle renteniveau samt et risikotillæg på baggrund af ejendommens beliggenhed, istandsættelsesgrad, lokale forhold på lejemarkedet m.v.

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor udgør 8,83% pr. 31. december 2025. En ændring på 0,50%-point på faktoren ville påvirke investeringsejendommens værdi med 252 t.kr. pr. 31. december 2025.

Følgende forudsætninger er anvendt til beregningen af dagsværdien:

**3. Investeringsejendomme (fortsat)**

- Alle lejemål er udlejet på statusdagen, men der indregnes en risiko for tomgang på 5% i kommende regnskabsår.
- Omkostninger til vedligeholdelse estimeres til 35 kr. pr. m2 boligareal samt 10 kr. pr. m2 kontorareal.
- Omkostninger til ejendomsadministration estimeres til 2.500 kr. pr. lejemål.

Investeringsejendomme er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 3.640 kr. pr. m2.

**4. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld</b>
	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>	<b>31/12 2025</b>
Ansvarlig lånekapital	300.000	0	300.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.314.887	78.039	2.236.848
Gæld til pengeinstitutter	188.580	46.800	141.780
	<b>2.803.467</b>	<b>124.839</b>	<b>2.678.628</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 1.954 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**5. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings-ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2025	4.244.830
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	69.089

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.315 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 3.875 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 189 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 370 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebreve nom. 175 t.kr. med pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på 1.453 t.kr. Bankgælden udgør 67 t.kr. pr. 31. december 2025.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.