

# **RANDERS EJENDOMSINVEST ApS**

**Hobrovej 103, 8920 Randers NV**

**CVR-nr. 27 71 95 70**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2026.

---

Patrick Ruben Pedersen  
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>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for RANDERS EJENDOMSINVEST 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.

Randers NV, den 9. april 2026

### Direktion

Patrick Ruben Pedersen  
Direktør

Martin Vindfeld Christensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i RANDERS EJENDOMSINVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for RANDERS 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 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.

Randers, den 9. april 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Levring Sørensen

registreret revisor  
mne24769

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

RANDERS EJENDOMSINVEST ApS  
Hobrovej 103  
8920 Randers NV

CVR-nr.: 27 71 95 70  
Stiftet: 1. maj 2004  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
22. regnskabsår

### Direktion

Patrick Ruben Pedersen, Direktør  
Martin Vindfeld Christensen, Direktør

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom samt udlejning af disse ejendomme til privatpersoner.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>102.267</b>	<b>100.679</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>102.267</b>	<b>100.679</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-42.204	-55.276
<b>Resultat før skat</b>	<b>60.063</b>	<b>45.403</b>
Skat af årets resultat	-13.214	-9.990
<b>Årets resultat</b>	<b>46.849</b>	<b>35.413</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	46.849	35.413
<b>Disponeret i alt</b>	<b>46.849</b>	<b>35.413</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>1.952.000</u>	<u>1.952.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.952.000</u>	<u>1.952.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.952.000</u></b>	<b><u>1.952.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Forudbetalinger for varer	<u>2.822</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>2.822</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>34.793</u>	<u>45.677</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>37.615</u></b>	<b><u>45.677</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.989.615</u></b>	<b><u>1.997.677</u></b>

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	181.580	134.731
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>306.580</b>	<b>259.731</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	39.270	26.056
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>39.270</b>	<b>26.056</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Ansvarlig lånekapital	520.000	520.000
5 Gæld til realkreditinstitutter	771.845	827.425
6 Anden gæld	220.000	240.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.511.845	1.587.425
Kortfristet del af langfristet gæld	69.140	60.086
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	-1
Anden gæld	46.785	49.385
Periodeafgrænsningsposter	5.995	4.995
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	131.920	124.465
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.643.765</b>	<b>1.711.890</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.989.615</b>	<b>1.997.677</b>

- 1 Medarbejderforhold**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	134.731	259.731
Årets overførte overskud eller underskud	0	46.849	46.849
	<b>125.000</b>	<b>181.580</b>	<b>306.580</b>

---

**Noter**

---

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>42.204</u>	<u>55.276</u>
	<u><b>42.204</b></u>	<u><b>55.276</b></u>

**Noter**

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	1.583.106	1.583.106
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>1.583.106</b>	<b>1.583.106</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	368.894	368.894
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>368.894</b>	<b>368.894</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>1.952.000</b>	<b>1.952.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 ejerlejligheder beliggende i Randers..

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

/ Afkastprocent

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2025	31/12 2024
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)		
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)		
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (år)		

**Følsomhedsanalyse**

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæs- værdi	Regulering
5,50%	2.129.000	1.952.000	177.000
6,00%	1.952.000	1.952.000	0
6,50%	1.800.000	1.952.000	-152.000

**Noter**

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 kr.
<b>4. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital i alt	520.000	520.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<b><u>520.000</u></b>	<b><u>520.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>520.000</u>	<u>520.000</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	820.985	867.511
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-49.140</u>	<u>-40.086</u>
	<b><u>771.845</u></b>	<b><u>827.425</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>563.181</u>	<u>633.969</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	240.000	260.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.000</u>	<u>-20.000</u>
	<b><u>220.000</u></b>	<b><u>240.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>140.000</u>	<u>160.000</u>

## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 821 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.952 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 275 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiv Skelvangsvej 93 2. tv. Gælden til pengeinstitut udgør 31.12.2025 kr. 0.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 45 t.kr. i ejerforeninger hhv. Østervold 34 3. tv, Østervold 36 1. th samt Skelvangsvej 93 2. tv.

### 8. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for RANDERS EJENDOMSINVEST 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 er et sammendrag af nettoomsætningen, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelse ved forfald.

Driftsomkostninger indeholder fællesudgifter, ejendomsskat, og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger i, gæld mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.