

# **RANDERS LEISURE EJENDOMSSELSKAB A/S**

Viborgvej 80, 8920 Randers NV  
CVR-nr. 34 58 12 90

## **Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.04.26

Søren Møller  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

RANDERS LEISURE EJENDOMSSELSKAB A/S  
Viborgvej 80  
8920 Randers NV  
Hjemsted: Randers  
CVR-nr.: 34 58 12 90  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Michael Stensgaard

---

**Bestyrelse**

---

Søren Møller  
Lars Steen Pedersen  
Jakob Sander

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for RANDERS LEISURE EJENDOMSSELSKAB A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 NV, den 13. marts 2026

**Direktionen**

Michael Stensgaard

**Bestyrelsen**

Søren Møller  
Formand

Lars Steen Pedersen

Jakob Sander

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i RANDERS LEISURE EJENDOMSSELSKAB A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for RANDERS LEISURE EJENDOMSSELSKAB A/S 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 revisors 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 revisors 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 fejl-information, 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.

Aarhus, den 13. marts 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne32849

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.547.874</b>	<b>11.343.637</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.252.515	-2.252.515
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>9.295.359</b>	<b>9.091.122</b>
2 Finansielle indtægter	107.008	59.926
3 Finansielle omkostninger	-2.566.041	-2.208.809
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.836.326</b>	<b>6.942.239</b>
Skat af årets resultat	-397.315	381.396
<b>Årets resultat</b>	<b>6.439.011</b>	<b>7.323.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	2.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	2.000.000
Overført resultat	1.439.011	5.323.635
<b>I alt</b>	<b>6.439.011</b>	<b>7.323.635</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.25	31.12.24
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	129.547.485	131.800.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>129.547.485</b>	<b>131.800.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>129.547.485</b>	<b>131.800.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.102.266	2.674.452
	Udskudt skatteaktiv	1.222.947	1.918.315
	Periodeafgrænsningsposter	108.499	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.433.712</b>	<b>4.592.767</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.433.712</b>	<b>4.592.767</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>131.981.197</b>	<b>136.392.767</b>

**PASSIVER**

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Selskabskapital	500.001	500.001
	Overført resultat	38.823.892	37.384.881
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	2.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>42.323.893</b>	<b>39.884.882</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	73.779.105	77.887.684
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>73.779.105</b>	<b>77.887.684</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.332.000	4.295.306
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	10.724.291	11.541.544
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.288
	Gæld til tilknyttede virksomheder	50.783	2.034.244
	Anden gæld	771.125	747.819
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.878.199</b>	<b>18.620.201</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>89.657.304</b>	<b>96.507.885</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>131.981.197</b>	<b>136.392.767</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Sikkerhedsstillelser		
8	Antal medarbejdere		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	500.001	37.384.881	2.000.000	39.884.882
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.000.000	0	-2.000.000
Betalt udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.439.011	3.000.000	6.439.011
Saldo pr. 31.12.25	500.001	38.823.892	3.000.000	42.323.893

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

	2025	2024
	DKK	DKK

### 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	107.008	51.176
Renteindtægter i øvrigt	0	8.750
I alt	107.008	59.926

### 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	105.689	43.291
Renteomkostninger i øvrigt	2.236.930	1.940.905
Øvrige finansielle omkostninger	223.422	224.613
Øvrige finansielle omkostninger	2.460.352	2.165.518
I alt	2.566.041	2.208.809

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	225.251.470
Kostpris pr. 31.12.25	225.251.470
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25	-93.451.470
Afskrivninger i året	-2.252.515
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-95.703.985
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	129.547.485

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	4.332.000	60.457.825	78.111.105	82.182.990
I alt	4.332.000	60.457.825	78.111.105	82.182.990

#### 6. Eventualforpligtelser

##### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v. .

**7. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 82.478 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK129.547

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 87.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 129.547,.

	2025	2024
--	------	------

**8. Antal medarbejdere**

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger via resultatopgørelsen:

Investeringsejendommen er hidtil målt til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Investeringsejendommen måles fremover til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et mere retvisende billede. Begrundelsen herfor er, at dagsværdien næppe løbende kan fastsættes retvisende, da der er et yderst begrænset efterspørgsel på selskabets investeringsejendom. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for 2025 med t.DKK 2.252, hvis dagsværdireguleringen i året havde været DKK 0. Pr. 31.12.25 mindskes egenkapitalen med t.DKK 2.252 og balancesummen mindskes med t.DKK 2.252. Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ikke medført en ændring af egenkapitalen primo.

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.

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.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**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.

**Af- og nedskrivninger**

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

	Rest- Brugstid, værdi, år procent
Bygninger	50 50

Grunde afskrives ikke.

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 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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