

Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S

Kasernevej 1, 8900 Randers C

CVR-nr. 23 81 59 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2026.

Vibeke Horn
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S.

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.

Bestyrelse og direktion 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 C, den 30. april 2026

Direktion

Vibeke Horn

Bestyrelse

Karsten Horn
Formand

Vibeke Horn

Hans Christian Risgaard

Til kapitalejerne i Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S 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 30. april 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Mads Anker Jensen

statsautoriseret revisor
mne45819

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S Kasernevej 1 8900 Randers C
	CVR-nr.: 23 81 59 15 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Karsten Horn, Formand Vibeke Horn Hans Christian Risgaard
Direktion	Vibeke Horn
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Danske Bank, Østervold 40, 8900 Randers C

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af administration og drift af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.149.001 mod 1.248.146 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 442.892 mod 680.297 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 <u>kr.</u>	2024 <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	1.149.001	1.248.146
1 Personaleomkostninger	<u>-462.493</u>	<u>-141.392</u>
Resultat før finansielle poster	686.508	1.106.754
Andre finansielle indtægter	187.824	110.545
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-305.292</u>	<u>-347.164</u>
Resultat før skat	569.040	870.135
2 Skat af årets resultat	<u>-126.148</u>	<u>-189.838</u>
Årets resultat	<u>442.892</u>	<u>680.297</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	164.400	140.000
Udbytte for regnskabsåret	263.500	99.200
Overføres til overført resultat	<u>14.992</u>	<u>441.097</u>
Disponeret i alt	<u>442.892</u>	<u>680.297</u>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	<u>0</u>	<u>164.400</u>

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	24.000.000	24.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	24.000.000	24.000.000
Anlægsaktiver i alt	24.000.000	24.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	63.471	0
Andre tilgodehavender	9.750	0
Periodeafgrænsningsposter	28.198	45.285
Tilgodehavender i alt	101.419	45.285
Andre værdipapirer og kapitalandele	807.654	646.278
Værdipapirer i alt	807.654	646.278
Likvide beholdninger	207.413	617.682
Omsætningsaktiver i alt	1.116.486	1.309.245
Aktiver i alt	25.116.486	25.309.245

Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	13.326.736	13.311.744
Foreslået udbytte for regnskabsåret	263.500	99.200
Egenkapital i alt	14.090.236	13.910.944
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.661.100	2.663.300
Hensatte forpligtelser i alt	2.661.100	2.663.300
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.000.730	7.460.261
Deposita	638.370	626.210
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.639.100	8.086.471
4 Kortfristet del af langfristet gæld	448.650	434.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	63.254	740
Selskabsskat	0	121.266
Anden gæld	174.146	52.072
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	726.050	648.530
Gældsforpligtelser i alt	8.365.150	8.735.001
Passiver i alt	25.116.486	25.309.245

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2025	500	13.312	99	13.911
Udloddet udbytte	0	0	-99	-99
Årets overførte overskud eller underskud	0	15	264	279
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	164	0	164
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-164	0	-164
	500	13.327	264	14.091

	2025 kr.	2024 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	462.493	141.392
	462.493	141.392
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	128.348	194.238
Årets regulering af udskudt skat	-2.200	-4.400
	126.148	189.838

3. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme omfatter en ældre centralt beliggende boligudlejningsejendom i Randers C. Ejendommens dagsværdi er opgjort på baggrund af et budgetteret driftsafkast på 1.563 t.kr. og en afkastfaktor på 6,5 %.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2025	31/12 2024
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,5	6,75
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	1	1
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (år)	Ubegrænset	Ubegrænset
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	70	70

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.263 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 24.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond, 3.186 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 24.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 270 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 24.000 t.kr.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Årsrapporten for Grønnegaarden, Ejendomsselskab Randers A/S 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter ved ejendomsudlejning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner m.v. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskasskat m.v.

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**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

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