

Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS
Papirfabrikken 26, st, tv, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 41 28 61 56

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2026

Daniel Høj
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29. april 2026

Direktion

Daniel Høj

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, 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.

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 29. april 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor
mne50559

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS Papirfabrikken 26, st, tv 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 41 28 61 56 Stiftet: 7. april 2020 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Daniel Høj
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S, Europaplads 8, 7. sal, 8000 Aarhus C
Modervirksomhed	4F Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udvikling af fast ejendom og dermed beslægtede virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttotab udgør -571 t.kr. mod -172 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -12.908 t.kr. mod 2.631 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra en skønnet dagsværdi pr. byggeretsmeter. Vedværdiansættelsen er der anvendt en byggeretsmeter på 15.000 kr. Såfremt prisen forøges pr. byggeretsmeter på 1.000 kr. vil øge den samlede dagsværdi med 6,1 mio. kr. En reduktion i prisen pr. byggeretsmeter på 1.000 kr. vil reducere værdien med 6,1 mio. kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte priser pr. byggeretsmeter i overensstemmelse med markedet i Aarhus.

Til sikring af arbejdskapitalen er der fra tilknyttet virksomhed modtaget tilbagetrædelseserklæring.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Randersvej 36 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig part.

Investeringsejendommen består af et jordstykke centralt beliggende i Aarhus. Dagsværdi opgøres ved opgørelse af prisen pr. kvadratmeter, der er fastsat med udgangspunkt i seneste handel.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttotab	-571.258	-172.175
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.597.561	3.916.447
Driftsresultat	-16.168.819	3.744.272
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	612	577
Andre finansielle indtægter	4.321	1.551
Øvrige finansielle omkostninger	-816	-104
Resultat før skat	-16.164.702	3.746.296
2 Skat af årets resultat	3.256.400	-1.115.200
Årets resultat	-12.908.302	2.631.096
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.631.096
Disponeret fra overført resultat	-12.908.302	0
Disponeret i alt	-12.908.302	2.631.096

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	91.530.000	84.817.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>91.530.000</u>	<u>84.817.800</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>91.530.000</u>	<u>84.817.800</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.541	9.929
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>22.778</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.541</u>	<u>32.707</u>
Likvide beholdninger	<u>1.239</u>	<u>17.223</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.780</u>	<u>49.930</u>
Aktiver i alt	<u>91.541.780</u>	<u>84.867.730</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	5.246.247	18.154.549
Egenkapital i alt	5.286.247	18.194.549
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.440.800	5.697.200
Hensatte forpligtelser i alt	2.440.800	5.697.200
Gældsforpligtelser		
4 Anden gæld	42.855.429	38.767.305
Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.855.429	38.767.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.464.046	12.237.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.465.244	9.971.073
Anden gæld	30.014	103
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	40.959.304	22.208.676
Gældsforpligtelser i alt	83.814.733	60.975.981
Passiver i alt	91.541.780	84.867.730

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	15.523.453	15.563.453
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.631.096	2.631.096
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	18.154.549	18.194.549
Årets overførte overskud eller underskud	0	-12.908.302	-12.908.302
	40.000	5.246.247	5.286.247

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-3.256.400</u>	<u>1.115.200</u>
	<u>-3.256.400</u>	<u>1.115.200</u>
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
3. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. oktober	60.183.187	51.736.834
Tilgang i årets løb	<u>22.309.761</u>	<u>8.446.353</u>
Kostpris 30. september	<u>82.492.948</u>	<u>60.183.187</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	24.634.613	20.718.166
Årets regulering til dagsværdi	<u>-15.597.561</u>	<u>3.916.447</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>9.037.052</u>	<u>24.634.613</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>91.530.000</u>	<u>84.817.800</u>

Årets indregnede renter er 4.088.125 kr.

Selskabets investeringsejendom består pr. 30 september 2025 af to byggegrunde med en central beliggenhed i Aarhus.

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ud fra en skønnet dagsværdi pr. byggeretsmeter. Selskabet har i 2025 fået endelig lokalplan godkendt til opførelse af 6.102 byggeretsmeter. Byggeretterne er værdisat til 15.000 kr. pr. byggeretsmeter. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af et indgående kendskab til markedet for projektsalg og projektopførelsesomkostninger for de aktuelle markedsforhold samt aktuelle forventninger til fremtiden.

En forøgelse af prisen pr. byggeretsmeter på 1.000 kr. vil øge den samlede dagsværdi med 6,1 mio. kr. En reduktion i prisen pr. byggeretsmeter på 1.000 kr. vil reducere værdien med 6,1 mio. kr.

Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
4. Anden gæld		
Anden gæld i alt	42.855.429	38.767.305
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>42.855.429</u>	<u>38.767.305</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september		<u>91.530.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-15.597.561</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for anden gæld, 42.855 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 91.530 t.kr.		
7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Eventualaktiver		
Ingen.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 4F Invest ApS, CVR-nr. 42164208, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter.		
De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.		

Noter

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.