

# **Anpartsselskabet af 4/11 2005**

Randersvej 2C, 8600 Silkeborg

**CVR-nr. 29 17 26 76**

## **Årsrapport for 2024/25**

(regnskabsår 1/9 – 31/8)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. december 2025

Daniel Albæk  
**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. september – 31. august	6
Balance 31. august	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 for Anpartsselskabet af 4/11 2005.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. december 2025

### **Direktion**

Malene Rhode Carstensen

Daniel Albæk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet af 4/11 2005

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2024 - 31. august 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet af 4/11 2005 for regnskabsåret 1. september 2024 – 31. august 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 17. december 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Keld Allan Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne40037

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Anpartsselskabet af 4/11 2005  
Randersvej 2C  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 17 26 76  
Regnskabsår: 1. september – 31. august  
Hjemstedskommune: Silkeborg

### Direktion

Malene Rhode Carstensen  
Daniel Albæk

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

### Bank

Nordea Bank Danmark  
Grønjordsvej 10  
2300 København S

## Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> DKK	<u>2023/24</u> DKK
Bruttofortjeneste		18.022.438	16.093.218
Afskrivninger	5	<u>-7.201.257</u>	<u>-7.021.891</u>
Resultat før finansielle poster		<u>10.821.181</u>	<u>9.071.327</u>
Finansielle omkostninger	3	<u>-9.382.582</u>	<u>-10.242.010</u>
Resultat før skat		1.438.599	-1.170.683
Skat af årets resultat	4	<u>-1.602.783</u>	<u>-1.202.643</u>
Årets resultat		<u>-164.184</u>	<u>-2.373.326</u>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-164.184</u>	<u>-2.373.326</u>
		<u>-164.184</u>	<u>-2.373.326</u>

## Balance 31. august

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Grunde og bygninger		342.164.950	349.169.864
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		670.299	708.642
Materielle anlægsaktiver	5	<u>342.835.249</u>	<u>349.878.506</u>
Anlægsaktiver		<u>342.835.249</u>	<u>349.878.506</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	69.961
Andre tilgodehavender		8.239	1.050.911
Tilgodehavender		<u>8.239</u>	<u>1.120.872</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.239</u>	<u>1.120.872</u>
Aktiver		<u>342.843.488</u>	<u>350.999.378</u>

## Balance 31. august

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Selskabskapital		2.363.601	2.363.601
Overført resultat		107.897.181	108.061.365
Egenkapital		<u>110.260.782</u>	<u>110.424.966</u>
Udskudt skat		701.520	506.680
Hensatte forpligtelser		<u>701.520</u>	<u>506.680</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>198.044.705</u>	<u>201.854.064</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>198.044.705</u>	<u>201.854.064</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.861.498	3.515.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.257	64.185
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.494.227	30.666.002
Selskabsskat		1.407.943	802.798
Anden gæld		2.987.556	3.165.448
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>33.836.481</u>	<u>38.213.668</u>
Gældsforpligtelser		<u>231.881.186</u>	<u>240.067.732</u>
Passiver		<u>342.843.488</u>	<u>350.999.378</u>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige forpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. september	2.363.601	108.061.365	110.424.966
Årets resultat	0	-164.184	-164.184
Egenkapital 31. august	<u>2.363.601</u>	<u>107.897.181</u>	<u>110.260.782</u>

## Noter til årsregnskabet

### 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed samt besiddelse, udvikling og udlejning af fast ejendom.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
2 Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
3 Finansielle omkostninger		
I beløbet er indeholdt renter til tilknyttede virksomheder:	<u>2.399.933</u>	<u>1.639.512</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.407.943	802.798
Årets udskudte skat	194.840	220.240
Regulering af tidligere års aktuelle skat	0	19.007
Regulering af tidligere års udskudte skat	0	160.598
	<u>1.602.783</u>	<u>1.202.643</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. september	400.408.716	766.843
Tilgang i årets løb	158.000	0
Kostpris 31. august	<u>400.566.716</u>	<u>766.843</u>
Af- og nedskrivninger 1. september	51.238.851	58.202
Årets afskrivninger	7.162.915	38.342
Af- og nedskrivninger 31. august	<u>58.401.766</u>	<u>96.544</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august	<u>342.164.950</u>	<u>670.299</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK

### 6 Realkreditinstitutter

Afdrag, der forfalder indenfor 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter forfalder efter nedenstående orden

Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	181.017.257	186.800.642
Mellem 1 og 5 år	17.027.448	15.053.422
Langfristet del	198.044.705	201.854.064
Indenfor 1 år	3.861.498	3.515.235
	<u>201.906.203</u>	<u>205.369.299</u>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Ejendomme med bogført værdi på TDKK 342.165 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK 201.906.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lars Larsen Group A/S der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Lars Larsen Group A/S har indgået en cash pool-aftale for koncernen. Der er pr. 31. august 2025 trukket MDKK 0 på den samlede koncernfacilitet. Som deltager i cash pool-ordningen har Anpartsselskabet af 4/11 2005 afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutter som sikkerhed for Lars Larsen Group A/S' forpligtelser i henhold til cash pool-aftalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 4/11 2005 for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i DKK.

### **Koncernforhold**

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 4/11 2005 indgår i koncernregnskabet for Lars Larsen Group A/S, Silkeborg, CVR-nr. 86 00 15 19.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den finder sted.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder salgs-, administrations- og lokaleomkostninger.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer, gebyrer mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med danske koncernvirksomheder fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-20 år

Restværdien er vurderet til at udgøre 50% i forhold til kostprisen. Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaring fra tidligere år.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.