

Ejendomsselskabet Neptunvej 18 Randers ApS

Normansvej 1, 2., 8920 Randers NV

CVR-nr. 25 64 94 27

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

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

Anett Davidsen Rejnhardt
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	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Neptunvej 18 Randers 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 29. januar 2026

Direktion

Anett Davidsen Rejnhardt

Merete Davidsen Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Neptunvej 18 Randers ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Neptunvej 18 Randers 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.

Randers, den 29. januar 2026

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Neptunvej 18 Randers ApS
Normansvej 1, 2.
8920 Randers NV

CVR-nr.: 25 64 94 27
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Anett Davidsen Rejnhardt
Merete Davidsen Larsen

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 3
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.898 t.kr. mod 1.058 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 996 t.kr. mod 760 t.kr. sidste år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2024 - 30/9 2025 <u>kr.</u>	1/1 2024 - 30/9 2024 <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	1.898.404	1.057.671
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	1.748.404	1.057.671
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.980	0
Andre finansielle indtægter	4.035	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-484.956</u>	<u>-83.784</u>
Resultat før skat	1.319.463	973.887
Skat af årets resultat	<u>-323.947</u>	<u>-214.256</u>
Årets resultat	<u>995.516</u>	<u>759.631</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	759.631
Disponeret fra overført resultat	<u>-4.004.484</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>995.516</u>	<u>759.631</u>

Balance 30. september**Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	29.650.000	29.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	29.650.000	29.800.000
Anlægsaktiver i alt	29.650.000	29.800.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	714.320	700.313
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.187.210	0
Periodeafgrænsningsposter	46.454	57.090
Tilgodehavender i alt	5.947.984	757.403
Likvide beholdninger	137.991	51.897
Omsætningsaktiver i alt	6.085.975	809.300
Aktiver i alt	35.735.975	30.609.300

Balance 30. september**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.918.231	11.922.715
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>13.043.231</u>	<u>12.047.715</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.315.070	3.128.357
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.315.070</u>	<u>3.128.357</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	16.543.131	9.353.145
Deposita	1.120.501	1.120.501
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.536.190
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.663.632</u>	<u>13.009.836</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	714.348	1.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	163.659	25.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	137.234	51.080
Anden gæld	127.346	287.062
Periodeafgrænsningsposter	571.455	560.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.714.042</u>	<u>2.423.392</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.377.674</u>	<u>15.433.228</u>
Passiver i alt	<u>35.735.975</u>	<u>30.609.300</u>

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

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	11.163.084	0	11.288.084
Årets overførte overskud eller underskud	0	759.631	0	759.631
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	11.922.715	0	12.047.715
Udbytte for regnskabsåret	0	0	5.000.000	5.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.004.484	0	-4.004.484
	125.000	7.918.231	5.000.000	13.043.231

Noter

	1/10 2024 - 30/9 2025 kr.	1/1 2024 - 30/9 2024 kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	26.667
Andre finansielle omkostninger	<u>484.956</u>	<u>57.117</u>
	<u>484.956</u>	<u>83.784</u>

Noter

	30/9 2025 kr.	30/9 2024 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2024	<u>26.967.859</u>	<u>26.967.859</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>26.967.859</u>	<u>26.967.859</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2024	2.832.141	2.832.141
Årets regulering til dagsværdi	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2025	<u>2.682.141</u>	<u>2.832.141</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>29.650.000</u>	<u>29.800.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af én erhvervsjendom beliggende i det sydlige 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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (kontor/logistik), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastkravet er fastsat til 7,0% mod 6,5% sidste år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 29.650 t.kr. pr. 30. september 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.000 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.250 t.kr.

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos JJ Holding Randers A/S	<u>5.187.210</u>	<u>0</u>
	<u>5.187.210</u>	<u>0</u>

Der er indgået aftale med debitor om at lån først afdrages når debitor har den fornødne likviditet hertil og tidligst den 1. oktober 2026.

Noter**6. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	30/9 2025	fristet gæld	gæld	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	17.257.479	714.348	16.543.131	13.590.387
Deposita	1.120.501	0	1.120.501	1.120.501
	18.377.980	714.348	17.663.632	14.710.888

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.336 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 29.650 t.kr.

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

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørgen & Kirsten Jensen Holding, Randers ApS, CVR-nr. 44551306, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationsselskabet, hvortil vi henviser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Neptunvej 18 Randers 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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2024 - 30. september 2024.

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.

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 indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 sambeskatte 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Neptunvej 18 Randers ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder 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.