

# Ejendomsselskabet Fiskerivej 4 A/S

**C/O Clausens Fiskehandel,  
Fiskerivej 4, 8000 Aarhus C**

## **Årsrapport for 2025**

CVR-nr. 25 49 73 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18/05/2026

**Jakob Ringgaard Clausen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Fiskervej 4 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 18. maj 2026

### Direktion

**Jakob Ringgaard Clausen**  
direktør

### Bestyrelse

**Søren Brochdorff Clausen**  
formand

**Mathilde Baden Lemming**

**Jakob Ringgaard Clausen**

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fiskerivej 4 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fiskerivej 4 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 for 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.

Aarhus, den 18. maj 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Keld A. M. Nielsen**

statsautoriseret revisor

mne40037

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fiskerivej 4 A/S C/O Clausens Fiskehandel Fiskerivej 4 8000 Aarhus C CVR-nr: 25 49 73 68 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Søren Brochdorff Clausen, formand Mathilde Baden Lemming Jakob Ringgaard Clausen
<b>Direktion</b>	Jakob Ringgaard Clausen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<b>(DKK)</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>305.508</b>	<b>301.667</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-73.465	-73.465
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>232.043</b>	<b>228.202</b>
Finansielle indtægter	3	48.355	24.781
Finansielle omkostninger		-151.272	-219.597
<b>Resultat før skat</b>		<b>129.126</b>	<b>33.386</b>
Skat af årets resultat	4	-28.445	-7.345
<b>Årets resultat</b>		<b>100.681</b>	<b>26.041</b>

### Resultatdisponering

<b>(DKK)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	-399.319	26.041
	<b>100.681</b>	<b>26.041</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		4.148.770	4.222.235
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>4.148.770</b>	<b>4.222.235</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.148.770</b>	<b>4.222.235</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.215.017	1.238.589
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.215.017</b>	<b>1.238.589</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30.046</b>	<b>20.042</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.245.063</b>	<b>1.258.631</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.393.833</b>	<b>5.480.866</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		28.953	428.272
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.028.953</b>	<b>928.272</b>
Hensættelse til udskudt skat		170.883	142.438
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>170.883</b>	<b>142.438</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.921.194	4.129.346
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.921.194</b>	<b>4.129.346</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	208.153	200.310
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.500	22.000
Anden gæld		40.150	58.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>272.803</b>	<b>280.810</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.193.997</b>	<b>4.410.156</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.393.833</b>	<b>5.480.866</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	428.272	0	928.272
Årets resultat	0	-399.319	500.000	100.681
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>28.953</b>	<b>500.000</b>	<b>1.028.953</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Finansielle indtægter

(DKK)	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	48.355	24.781
	<b>48.355</b>	<b>24.781</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets udskudte skat	28.445	7.345
	<b>28.445</b>	<b>7.345</b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	6.183.362
Kostpris 31. december	<b>6.183.362</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.961.127
Årets afskrivninger	73.465
Ned- og afskrivninger 31. december	<b>2.034.592</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.148.770</b>
Afskrives over	50 år

## Noter til årsregnskabet

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.036.047	3.274.831
Mellem 1 og 5 år	885.147	854.515
Langfristet del	3.921.194	4.129.346
Inden for 1 år	208.153	200.310
	<b>4.129.347</b>	<b>4.329.656</b>

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 4.855, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	4.148.770	4.222.235
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.645, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	4.148.770	4.222.235

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkautioner mellem J.R. Clausen Holding ApS, Clausens Fiskehandel A/S og Ejendomsselskabet Fiskerivej 4 A/S.

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.R. Clausen Holding ApS, der er administrationsselskab 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.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fiskerivej 4 A/S for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### 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.

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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og andre ydelser leveret til lejere af ejendommen. Nettoomsætningen indregnes lineært over lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med J.R. Clausen Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### 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.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdien er fastsat til DKK 2.510.100 for grunde og bygninger.

Afskrivningsperiode og restværdi 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, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.