

# **Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS**

**Tebbestrupvej 107, 8940 Randers SV**

**CVR-nr. 30 19 74 88**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2025.

---

Morten Hartvig Jakobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 10. december 2025

### Direktion

Claus Gustafsson

### Bestyrelse

Morten Hartvig Jakobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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.

Aarhus, den 10. december 2025

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### Lasse Kirkegaard Nejsum

statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS Tebbestrupvej 107 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 30 19 74 88
	Stiftet: 12. januar 2007
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
<b>Bestyrelse</b>	Morten Hartvig Jakobsen
<b>Direktion</b>	Claus Gustafsson
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
<b>Modervirksomhed</b>	Projector Holding A/S

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>485.340</b>	<b>519.348</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-346.128	-341.246
<b>Driftsresultat</b>	<b>139.212</b>	<b>178.102</b>
Andre finansielle indtægter	696.844	0
Andre finansielle omkostninger	-256.133	-143.785
<b>Resultat før skat</b>	<b>579.923</b>	<b>34.317</b>
Skat af årets resultat	-127.589	-7.550
<b>Årets resultat</b>	<b>452.334</b>	<b>26.767</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	900.000	0
Overføres til overført resultat	0	26.767
Disponeret fra overført resultat	-447.666	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>452.334</b>	<b>26.767</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	7.462.538	7.808.666
Materielle anlægsaktiver i alt	7.462.538	7.808.666
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.462.538</b>	<b>7.808.666</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.510.000	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	5.590
Andre tilgodehavender	1.143	0
Tilgodehavender i alt	2.511.143	5.590
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.511.143</b>	<b>5.590</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.973.681</b>	<b>7.814.256</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	741.087	802.844
Overført resultat	2.036	387.946
Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.143.123</u></b>	<b><u>1.690.790</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	793.589	789.187
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>793.589</u></b>	<b><u>789.187</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	6.543.129	4.511.403
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.543.129	4.511.403
Kortfristet del af langfristet gæld	260.000	290.000
Gæld til pengeinstitutter	109.406	418.148
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.246	105.196
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	123.188	111
Anden gæld	0	9.421
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	493.840	822.876
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.036.969</u></b>	<b><u>5.334.279</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.973.681</u></b>	<b><u>7.814.256</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Særlige poster
- 3 Medarbejderforhold
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	864.601	299.422	0	1.664.023
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	26.767	0	26.767
Årets opskrivning	0	-61.757	0	0	-61.757
Overført fra reserve for opskrivninger	0	0	61.757	0	61.757
Egenkapital 1. oktober 2024	500.000	802.844	387.946	0	1.690.790
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-447.667	900.000	452.333
Årets opskrivning	0	-61.757	0	0	-61.757
Overført fra reserve for opskrivninger	0	0	61.757	0	61.757
	<b>500.000</b>	<b>741.087</b>	<b>2.036</b>	<b>900.000</b>	<b>2.143.123</b>

**Noter****1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og enhver dermed beslægtet virksomhed.

**2. Særlige poster**

Resultatopgørelsen er påvirket af gevinst ved omlægning af lån på kr. 0,7 mio., der er indregnet under andre finansielle indtægter.

**3. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	0	0

**4. Grunde og bygninger**

Kostpris 1. oktober 2024

10.276.970	10.228.151
------------	------------

Tilgang i årets løb

<u>0</u>	<u>48.819</u>
----------	---------------

**Kostpris 30. september 2025**

<b><u>10.276.970</u></b>	<b><u>10.276.970</u></b>
--------------------------	--------------------------

Opskrivninger 1. oktober 2024

1.029.286	1.108.462
-----------	-----------

Årets afskrivninger

<u>-79.176</u>	<u>-79.176</u>
----------------	----------------

**Opskrivninger 30. september 2025**

<b><u>950.110</u></b>	<b><u>1.029.286</u></b>
-----------------------	-------------------------

Afskrivninger 1. oktober 2024

-3.497.590	-3.235.520
------------	------------

Årets afskrivninger

<u>-266.952</u>	<u>-262.070</u>
-----------------	-----------------

**Afskrivninger 30. september 2025**

<b><u>-3.764.542</u></b>	<b><u>-3.497.590</u></b>
--------------------------	--------------------------

**Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025**

<b><u>7.462.538</u></b>	<b><u>7.808.666</u></b>
-------------------------	-------------------------

Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger

<u>6.512.428</u>	<u>6.779.380</u>
------------------	------------------

**Noter**

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.803.129	4.801.403
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-260.000</u>	<u>-290.000</u>
	<b><u>6.543.129</u></b>	<b><u>4.511.403</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.435.300</u>	<u>3.333.000</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.803 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 7.463 t.kr.

**7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2025 i alt 6.084 t.kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hartjak ApS, CVR-nr. 25 61 98 70, som er administrationselskab 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 kildebeskatning på renter, royalties og udbytter.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Husleje indregnes som nettoomsætning i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-20 år	0-70 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### 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 Tebbestrupvej 107, 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 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 nettorealisationseværdi.

## 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.