

Mariagervej 74-76, Randers ApS

c/o Laros A/S, Paludan-Müllers Vej 84, 1. th, 8200 Aarhus N
CVR-nr.: 21 63 17 79

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 9. april 2026

Hans Vestergaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Mariagervej 74-76, Randers ApS c/o Laros A/S Paludan-Müllers Vej 84, 1. th 8200 Aarhus N
	CVR-nr.: 21 63 17 79
	Stiftet: 15. april 1999
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Mariagervej 74-76, Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. marts 2026

Direktion:

Hans Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Mariagervej 74-76, Randers ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mariagervej 74-76, Randers ApS 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 26. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		311.421	55.682
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-482.554	-100.000
Driftsresultat		-171.133	-44.318
Andre finansielle indtægter	1	208.806	203.470
Andre finansielle omkostninger	2	-88.405	-78.529
Resultat før skat		-50.732	80.623
Skat af årets resultat	3	-127.281	6.856
Årets resultat		-178.013	87.479
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-178.013	87.479
I alt		-178.013	87.479

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		8.850.000	8.650.000
Materielle anlægsaktiver	4	8.850.000	8.650.000
Anlægsaktiver		8.850.000	8.650.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.793.322	4.671.705
Andre tilgodehavender		767.811	1.403.534
Periodeafgrænsningsposter		15.814	12.278
Tilgodehavender	5	5.576.947	6.087.517
Likvide beholdninger		393.721	181.966
Omsætningsaktiver		5.970.668	6.269.483
Aktiver		14.820.668	14.919.483

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		7.031.609	7.209.622
Egenkapital		7.231.609	7.409.622
Hensættelse til udskudt skat		1.115.007	1.054.549
Hensatte forpligtelser		1.115.007	1.054.549
Gæld til realkreditinstitutter		5.972.389	6.026.781
Deposita		218.346	193.433
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.190.735	6.220.214
Gæld til realkreditinstitutter		54.391	53.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.539	31.938
Selskabsskat		66.823	18.443
Anden gæld		103.564	131.527
Kortfristede gældsforpligtelser		283.317	235.098
Gældsforpligtelser		6.474.052	6.455.312
Passiver		14.820.668	14.919.483

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Medarbejderforhold

9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	7.209.622	7.409.622
Forslag til resultatdisponering		-178.013	-178.013
Egenkapital 31. december 2025	200.000	7.031.609	7.231.609

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	199.346	193.540
Finansielle indtægter i øvrigt	9.460	9.930
	208.806	203.470

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	59.287	56.825
Finansielle omkostninger i øvrigt	29.118	21.704
	88.405	78.529

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	66.823	18.443
Regulering af udskudt skat	60.458	-25.299
	127.281	-6.856

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025		4.142.766
Tilgang		682.554
Kostpris 31. december 2025		4.825.320
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		4.507.234
Årets værdireguleringer		-482.554
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		4.024.680
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		8.850.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2025		8.850.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-482.554

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme består af udlejningsejendomme placeret centralt i Randers. Der er tale om boligejendomme med en ubetydelig andel erhvervsudlejning. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommene, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på 98%

Ejendommens dagsværdi er fastsat ud fra en afkastbaseret værdi, der er fastsat ud fra et langsigtet potentiale på ejendommen. Den afkastbaserede værdi er beregnet ud fra et afkastkrav på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet er individuelt fastsat ud fra ejendommens beliggenhed og potentiale.

Der er identificeret et udviklingspotentiale for ejendommene, og ledelsen forventer, at de planlagte løbende renoveringer vil muliggøre en forhøjelse af ejendommens årlige lejeindtægter til et niveau svarende til markedslejen på ca. 890 kr. pr. m² inden for en kort årrække. Udgifterne relateret til denne renovering forventes at udgøre 3.000 t.kr., hvilket forventeligt vil øge de årlige lejeindtægter til 880 t.kr.

De årlige fremtidige budgetterede lejeindtægter udgør med det fulde potentiale dermed 880 t.kr., mens de årlige driftsomkostninger udgør ca. 196 t.kr. hvilket giver et budgetteret resultat på 684 t.kr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -457 tkr. og +579 tkr.

	2025 kr.	2024 kr.
5 Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Indestående Grundejernes Investeringsfond	767.811	1.397.096
	767.811	1.397.096

Af tilgodehavendet forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder på ejendommene.

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.026.780	54.391	5.761.039	6.079.971
Deposita	218.346	0	218.346	193.433
	6.245.126	54.391	5.979.385	6.273.404

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedepona og forudbetalt leje og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedepona og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet HV Aarhus ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6.162 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 8.850 tkr.

2025 2024

9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mariagervej 74-76, Randers ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.