

# Ejendommen Granhøjvej 3-11 ApS

Granhøjvej 3, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 35 03 40 99

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 4. december 2025

---

Jens Christian Beck

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 22 30 00  
Silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left 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 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-16

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** Ejendommen Granhøjvej 3-11 ApS  
Granhøjvej 3  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 35 03 40 99  
Stiftet: 18. januar 2013  
Kommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Jens Christian Beck

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 34  
8600 Silkeborg

**Pengeinstitut** Jyske Bank A/S  
Vestergade 8-10  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendommen Granhøjvej 3-11 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 4. december 2025

Direktion:

---

Jens Christian Beck

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendommen Granhøjvej 3-11 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Granhøjvej 3-11 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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.

Silkeborg, den 4. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået i drift og udlejning af fast ejendom.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>714.252</b>	<b>674.875</b>
Af- og nedskrivninger		-234.932	-234.932
<b>Driftsresultat</b>		<b>479.320</b>	<b>439.943</b>
Andre finansielle indtægter	1	71.824	97.288
Øvrige finansielle omkostninger	2	-401.058	-631.455
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.086</b>	<b>-94.224</b>
Skat af årets resultat	3	-33.019	20.729
<b>Årets resultat</b>		<b>117.067</b>	<b>-73.495</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		117.067	-73.495
<b>I alt</b>		<b>117.067</b>	<b>-73.495</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		19.180.295	19.415.227
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>19.180.295</b>	<b>19.415.227</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.180.295</b>	<b>19.415.227</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		335.339	266.875
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	23.562
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		18.044	0
Periodeafgrænsningsposter		108.843	54.612
<b>Tilgodehavender</b>		<b>462.226</b>	<b>345.049</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>462.226</b>	<b>345.049</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.642.521</b>	<b>19.760.276</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført overskud		11.354.618	8.737.551
<b>Egenkapital</b>		<b>11.434.618</b>	<b>8.817.551</b>
Hensættelse til udskudt skat		845.608	794.545
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>845.608</b>	<b>794.545</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.913.930	6.362.060
Depositum		30.000	30.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.943.930</b>	<b>6.392.060</b>
Gæld til realkreditinstitutter		434.990	391.862
Gæld til pengeinstitutter		472.624	436.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.844	65.612
Gæld til tilknyttede virksomheder		311.307	2.790.581
Anden gæld		79.600	71.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.418.365</b>	<b>3.756.120</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.362.295</b>	<b>10.148.180</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.642.521</b>	<b>19.760.276</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Medarbejderforhold 8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	80.000	8.737.551	8.817.551
Forslag til resultatdisponering		117.067	117.067
Tilskud fra koncern		2.500.000	2.500.000
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>11.354.618</b>	<b>11.434.618</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Kautionspræmie fra tilknyttede virksomheder	71.824	72.377
Finansielle indtægter i øvrigt	0	24.911
	<b>71.824</b>	<b>97.288</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	106.433	229.875
Finansielle omkostninger i øvrigt	294.625	401.580
	<b>401.058</b>	<b>631.455</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-18.044	0
Regulering af udskudt skat	51.063	-20.729
	<b>33.019</b>	<b>-20.729</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2024		21.367.160
Kostpris 30. juni 2025		<b>21.367.160</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024		1.951.933
Årets afskrivninger		234.932
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025		<b>2.186.865</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<b>19.180.295</b>

<b>5   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.348.920	434.990	4.271.382	6.753.922
Depositum	30.000	0	0	30.000
	<b>6.378.920</b>	<b>434.990</b>	<b>4.271.382</b>	<b>6.783.922</b>

## Noter

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har til fordel for selskabet Jens Konrad A/S' bankforbindelse afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende hermed. Mellemværendet udgjorde pr. 30. juni 2025 en gæld på 5.595 tkr.

#### 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 JC Beck Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.906 tkr., er der givet pant i ejendommene Granhøjvej 3-11 samt Granhøjvej 6, hvis regnskabsmæssige værdi i alt udgør 17.133 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 442 tkr., er der givet pant i ejendommen Granhøjvej 4, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.047 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank A/S, er der deponeret følgende effekter:

Ejerpantebrev på 700 tkr. med pant i ejendommen Granhøjvej 6, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.741 tkr.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Granhøjvej 3-11 ApS for 2024/25 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

### Nettoomsætning

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-40 år	0-50 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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. Skyldig og tilgodehavende 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.