



**Ejendomsselskabet Randersvej 36  
ApS**

Papirfabrikken 26 tv  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 41286156

**Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.04.2024

---

**Daniel Høj**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS  
Papirfabrikken 26 tv  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 41286156  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Daniel Høj, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 05.04.2024

**Direktion**

**Daniel Høj**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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.

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 05.04.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

### Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom og hertil beslægtede aktiviteter.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra m<sup>2</sup>-pris pr. byggeretsmeter. Ved værdiansættelsen af grundstykkerne er der anvendt en m<sup>2</sup>-pris på 11.150 kr.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i m<sup>2</sup>-pris på 1.000 kr. vil give en ændring i værdiansættelsen med hhv. en stigning på 6,4 mio.kr. og en reducereing på 6,6 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(384.448)</b>	<b>(83.515)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.073.160	10.645.006
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.688.712</b>	<b>10.561.491</b>
Andre finansielle indtægter		0	302.578
Andre finansielle omkostninger	1	(132.033)	(294.111)
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.556.679</b>	<b>10.569.958</b>
Skat af årets resultat		(2.303.398)	(2.248.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.253.281</b>	<b>8.321.958</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.253.281	8.321.958
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.253.281</b>	<b>8.321.958</b>



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		72.500.000	40.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>72.500.000</b>	<b>40.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>72.500.000</b>	<b>40.000.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>455.309</b>	<b>25.782</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>455.309</b>	<b>25.782</b>
<b>Aktiver</b>		<b>72.955.309</b>	<b>40.025.782</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		15.523.453	8.270.172
<b>Egenkapital</b>		<b>15.563.453</b>	<b>8.310.172</b>
Udskudt skat		4.582.000	2.248.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.582.000</b>	<b>2.248.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.395.308	9.470.548
Anden gæld		46.364.548	19.947.062
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>52.809.856</b>	<b>29.467.610</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>52.809.856</b>	<b>29.467.610</b>
<b>Passiver</b>		<b>72.955.309</b>	<b>40.025.782</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	8.270.172	8.310.172
Årets resultat	0	7.253.281	7.253.281
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>15.523.453</b>	<b>15.563.453</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	132.024	293.079
Renteomkostninger i øvrigt	9	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.032
	<b>132.033</b>	<b>294.111</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	29.354.994
Tilgange	22.426.840
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>51.781.834</b>
Dagsværdireguleringer primo	10.645.006
Årets dagsværdireguleringer	10.073.160
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>20.718.166</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>72.500.000</b>
Årets indregnede renter	6.399.588

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger af prisen for en byggeretsmeter. Der er tale om to jordstykker med en central beliggenhed i Aarhus.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ud fra en skønnet værdi pr. byggeretsmeter. Selskabet fik foretaget en ekstern vurdering af prisen pr. byggeretsmeter i januar 2022, hvor byggeretsmeteren blev estimeret med udgangspunkt i et afkastkrav på 3,75%. Som følge af udviklingen har ledelsen skønnet en stigning i afkastkravet til 4,00%, hvilket svarer til en pris pr. byggeretsmeter på 11.150 kr. Der forventes at være mindst 6.500 byggeretsmeter på de to matrikler.

En forøgelse af prisen for en byggeretsmeter på 1.000 kr. vil øge den samlede dagsværdi med 6,4 mio.kr. En reduktion i prisen for en byggeretsmeter på 1.000 kr. vil reducere værdien med 6,6 mio.kr.

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 4F Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Anden gæld på er sikret ved pant i ejendomme, hvor der er udstedt pantebreve for nom. 53.040 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 72.500 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salg fremmede omkostninger mv.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Investeringsejendommen består af et jordstykke centralt beliggende i Aarhus. Dagsværdien opgøres ved opgørelse af prisen pr. byggeretsmeter. Selskabet har fået udarbejdet en ekstern vurdering, hvor der efterfølgende er korrigeret for udvikling i afkastkravet. Prisen pr. byggeretsmeter ganges med det forventede antal byggeretsmeter der kan bebygges på matriklen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.