



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srevision.dk](mailto:sr@srevision.dk)

Web: [www.srevision.dk](http://www.srevision.dk)

**Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS  
Nørregårdsvej 1  
4672 Klippinge**

**Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

(CVR-nr. 44 44 42 40)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. december 2025

---

Christian Tolstrup Andersen  
Dirigent

Kundenr.: 2889

## Indholdsfortegnelse



Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. juli 2024 til 30. juni 2025	side 9
Balance pr. 30. juni 2025	side 10 - 11
Noter	side 12 - 13



## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS  
Nørregårdsvej 1  
4672 Klippinge

CVR-nr.: 44 44 42 40  
Stiftet: 20. november 2023  
Hjemsted: Stevns  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Christian Tolstrup Andersen

**Revisor**

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning



Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønnede, den 9. september 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Christian Tolstrup Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 til 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 9. september 2025  
SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis  
mne1167  
Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning



### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at eje ejendomme samt udlejning heraf samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 samt for betalte a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

**Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni**

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>659.536</b>	<b>445.544</b>	
Andre finansielle indtægter	6.252	0	2
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	424.404	0	
Finansielle omkostninger	<u>-162.512</u>	<u>-104.923</u>	3
<b>Resultat før skat</b>	<b>927.680</b>	<b>340.621</b>	
Skat af årets resultat	<u>-209.343</u>	<u>-77.829</u>	4
<b>Årets resultat</b>	<b><u>718.337</u></b>	<b><u>262.792</u></b>	
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>718.337</u>	<u>262.792</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>718.337</u></b>	<b><u>262.792</u></b>	

**Balance pr. 30. juni****Aktiver**

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	9.526.234	9.101.830	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.526.234</u>	<u>9.101.830</u>	5
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.526.234</u>	<u>9.101.830</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	149.638	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	502.083	0	
Andre tilgodehavender	5.443	4.950	
Periodeafgrænsningsposter	0	16.055	
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>507.526</u>	<u>170.643</u>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>624.339</u>	<u>314.319</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.131.865</u>	<u>484.962</u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>10.658.099</u></u>	<u><u>9.586.792</u></u>	

## Balance pr. 30. juni

## Passiver

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Overført resultat	981.128	262.792	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.021.128</b>	<b>302.792</b>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	195.001	54.348	
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>195.001</b>	<b>54.348</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.287.611	8.125.109	
Skyldig sambeskatningsbidrag	68.690	23.481	
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.356.301</b>	<b>8.148.590</b>	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	31.055	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.047.188	1.050.007	
Skyldig sambeskatningsbidrag	23.481	0	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.085.669</b>	<b>1.081.062</b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.441.970</b>	<b>9.229.652</b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.658.099</b>	<b>9.586.792</b>	
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			7

## Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.		
<b>Note 2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	2.083	0
Andre finansielle indtægter	4.169	0
<b>I alt</b>	<b><u>6.252</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Note 3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	162.502	97.796
Andre finansielle omkostninger	10	7.127
<b>I alt</b>	<b><u>162.512</u></b>	<b><u>104.923</u></b>
<b>Note 4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	140.653	54.348
Sambeskatningsbidrag til administrationsselskab	68.690	23.481
<b>I alt</b>	<b><u>209.343</u></b>	<b><u>77.829</u></b>

**Note 5 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver**  
 Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning  
**Investeringsjendomme**

Selskabets investeringsejendom er beliggende centralt i Køge og udgør 5.240 kvm.

Investeringsjendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Erhvervsjendommen beliggende i Køge, 6%

Der er ved værdiansættelsen forudsat at der ikke er tomgang, og at der ikke er nogen ekstraordinær vedligeholdelse.

**Note 6 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 8.287.611,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**Noter**2024/20252023/2024

kr.

kr.

**Note 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Hæftelse ved samskatning**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens samskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers samskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet Christian Andersen Holding ApS, CVR-nr. 39 66 81 06.