

# Leth & Partnere

Registreret revisionsanpartsselskab

## Ejendomsselskabet 4 Invest ApS

Tuborg Parkvej 2 4.1

2900 Hellerup

CVR-nr. 42 01 59 62

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 7. april 2026

---

Lars Olaf Larsen  
Dirigent

Greve Strandvej 19 - 2670 Greve - Telefon 43 90 95 00  
info@lepa.dk - www.lepa.dk - CVR-nr.: 32 78 91 53

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
<b>Leth &amp; Partnere</b>	
Registreret revisionsanpartsselskab	1

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet 4 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. april 2026

Direktion

Lars Olaf Larsen  
direktør

Birthe Glasdam Clement  
direktør

**Leth & Partnere**  
Registreret revisionsanpartsselskab

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet 4 Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet 4 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

#### **Leth & Partnere**

Registreret revisionsanpartsselskab

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, den 7. april 2026

**LETH & PARTNERE**  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 32 78 91 53

**Carsten Leth**  
Registreret revisor  
Medlem af FSR - danske revisorer  
mne33702

**Leth & Partnere**  
Registreret revisionsanpartsselskab

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet 4 Invest ApS  
Tuborg Parkvej 2 4.1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 42015962

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 10. januar 2021

Hjemsted: Gentofte

**Direktion** Lars Olaf Larsen, direktør  
Birthe Glasdam Clement, direktør

**Revisor** Leth & Partnere  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 32789153  
Greve Strandvej 19  
2670 Greve

**Leth & Partnere**  
Registreret revisionsanpartsselskab

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er kapitalanlæg og investering, herunder køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,731% er dagsværdien for ejendommen tkr. 30.283. Der henvises i øvrigt til note 3.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.382.803, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.375.311.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Leth & Partnere

Registreret revisionsanpartsselskab

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 4 Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Leth & Partnere

Registreret revisionsanpartsselskab

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

### **Leth & Partnere**

Registreret revisionsanpartsselskab

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsjendomme*

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten ”dagsværdireguleringer”. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v. samt afkastkrav.

Der afsættes udskudt skat af dagsværdireguleringen.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelsesombygningsåret. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### **Leth & Partnere**

Registreret revisionsanpartsselskab

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

### Leth & Partnere

Registreret revisionsanpartsselskab

10

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.585.635</b>	<b>1.372.250</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.585.635</b>	<b>1.372.250</b>
Finansielle indtægter		1.513	13.533
Finansielle omkostninger		<u>-814.196</u>	<u>-938.096</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.772.952</b>	<b>447.687</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-390.149</u>	<u>-99.889</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.382.803</u></b>	<b><u>347.798</u></b>
Overført resultat		<u>1.382.803</u>	<u>347.798</u>
		<b><u>1.382.803</u></b>	<b><u>347.798</u></b>

**Leth & Partnere**

Registreret revisionsanpartsselskab

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	<u>30.282.630</u>	<u>30.282.630</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>30.282.630</u></b>	<b><u>30.282.630</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>30.282.630</u></b>	<b><u>30.282.630</u></b>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>20.880</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>20.880</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>529.522</u></b>	<b><u>578.640</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>529.522</u></b>	<b><u>599.520</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>30.812.152</u></u></b>	<b><u><u>30.882.150</u></u></b>

**Leth & Partnere**

Registreret revisionsanpartsselskab

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>5.325.311</u>	<u>3.942.508</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.375.311</u></b>	<b><u>3.992.508</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.132.570</u>	<u>778.171</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.132.570</u></b>	<b><u>778.171</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.766.173	13.568.263
Andre kreditinstitutter		1.034.401	1.296.134
Gæld til kapitalinteresser		<u>6.800.000</u>	<u>8.000.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>20.600.574</u></b>	<b><u>22.864.397</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.034.588	927.057
Banker		459	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	23.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		473.381	477.330
Selskabsskat		8.262	0
Anden gæld		526.747	385.663
Deposita		<u>1.660.260</u>	<u>1.433.274</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.703.697</u></b>	<b><u>3.247.074</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.304.271</u></b>	<b><u>26.111.471</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.812.152</u></b>	<b><u>30.882.150</u></b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Leth & Partnere**

Registreret revisionsanpartsselskab

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	3.942.508	3.992.508
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.382.803</u>	<u>1.382.803</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u><u>50.000</u></u></b>	<b><u><u>5.325.311</u></u></b>	<b><u><u>5.375.311</u></u></b>

**Leth & Partnere**

Registreret revisionsanpartsselskab

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	35.750	0
Årets udskudte skat	354.399	98.629
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>1.260</u>
	<b><u>390.149</u></b>	<b><u>99.889</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>30.282.630</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>30.282.630</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b><u>30.282.630</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,731% er dagsværdien for ejendommen tkr. 30.283. Ændring af afkastkravet i op- og nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommens værdi med henholdsvis ca. tkr. -949 og ca. tkr. 1.012.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2025</u>	<u>næste år</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	14.365.320	13.572.761	806.588	9.514.050
Andre kreditinstitutter	1.426.134	1.262.401	228.000	122.400
Gæld til kapitalinteressere	8.000.000	6.800.000	0	0
	<u><b>23.791.454</b></u>	<u><b>21.635.162</b></u>	<u><b>1.034.588</b></u>	<u><b>9.636.450</b></u>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2025.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.573, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 30.283. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 1.262, er der afgivet skadeløsbrev på t.kr. 5.800.