

---

# Ejendomsselskabet 4 Invest ApS

**CVR-nr.: 42015962**

Tuborg Parkvej 2 4 1  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**12/03/2024**

---

**Lars Olaf Larsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet 4 Invest ApS  
Tuborg Parkvej 2 4 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 42015962  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** AKTIV REVISION OG RÅDGIVNING APS  
Karlslunde Strandvej 34  
2690 Karlslunde  
DK Danmark

CVR-nr.: 12488106  
P-enhed: 1000394148

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet 4 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 05/03/2024

## Direktion

Birthe Glasdam Clement  
Direktør

Lars Olaf Larsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 4 Invest ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet 4 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

Karlsunde, den 05/03/2024

AKTIV REVISION OG RÅDGIVNING APS  
CVR-nr.: 12488106  
Lasse Svensson, mne3549  
Registreret Revisor

## Ledelsesberetning

Resultatet af virksomheden for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2023 samt selskabets økonomiske stilling ved regnskabsperiodens udgang fremgår ved efterfølgende resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

### **Aktiviteter**

Selskabets aktivitet udgør udvikling, udlejning og salg af fast ejendom.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for Ejendomsselskabet 4 Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes 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. Tilsvarende indregnes forpligtelser 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 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 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.

### Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelseskriteriet. Omkostninger periodiseres i overensstemmelse hermed.

### Drifts- og administrationsomkostninger

Indeholder løbende driftsomkostninger for ejendommen samt diverse administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme indregnes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Ejendommen værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten, beregnet som mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Småanskaffelser på indtil kr. 32.000 pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris reduceret med de resterende forholdsmæssige transaktionsomkostninger. Årets andel af transaktionsomkostningerne indregnes i resultatopgørelsen.

### **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 på grundlag af de skatteregler der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>2.767.010</b>	<b>2.436.610</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.767.010</b>	<b>2.436.610</b>
Andre finansielle indtægter		13.458	3.900
Øvrige finansielle omkostninger		-976.675	-774.079
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.803.793</b>	<b>1.666.431</b>
Skat af årets resultat		-396.816	-366.588
<b>Årets resultat</b>		<b>1.406.977</b>	<b>1.299.843</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.406.977	1.299.843
<b>I alt</b>		<b>1.406.977</b>	<b>1.299.843</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		30.282.630	30.282.630
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>30.282.630</b>	<b>30.282.630</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.282.630</b>	<b>30.282.630</b>
Tilgodehavende skat		0	9.926
Andre tilgodehavender		1.526.368	83.412
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.526.368</b>	<b>93.338</b>
Likvide beholdninger		1.080.133	801.714
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.606.501</b>	<b>895.052</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>32.889.131</b>	<b>31.177.682</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Registreret kapital mv.	2	50.000	50.000
Overført resultat		3.594.710	2.187.733
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.644.710</b>	<b>2.237.733</b>
Hensættelse til udskudt skat		679.542	453.028
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>679.542</b>	<b>453.028</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.366.218	15.150.002
Gæld til banker		1.426.344	1.530.196
Gæld til associerede virksomheder		9.000.000	9.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>24.792.562</b>	<b>25.680.198</b>
Gæld til realkreditinstitutter		917.639	933.332
Gæld til banker		28.145	332.621
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	103.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.596.530	55.670
Skyldig selskabsskat		18.302	0
Skyldig moms og afgifter		0	179.213
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.320	0
Deposita		1.188.381	1.201.960
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.772.317</b>	<b>2.806.723</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.564.879</b>	<b>28.486.921</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>32.889.131</b>	<b>31.177.682</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

3

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	30.282.630
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.282.630</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.282.630</b>

### 2. Registreret kapital mv.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

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

Opgørelsen til dagsværdi af investeringsejendommen foretages af selskabets ledelse. Ejendommens dagsværdi måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi/afkastkrav fastsat til mellem 8,00 og 8,5%, hvor der tages udgangspunkt i selskabets teoretiske leje reduceret med faste driftsomkostninger. Endvidere reguleres dagsværdien for eventuel tomgangsleje. Ledelsen har under hensyntagen til, at ejendommen er handlet primo 2021 vurderet, at anskaffelsessummen og dagsværdien er sammenfaldende.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er udstedt skadesløsbrev i ejendommen 62 L, Islev By, Islev på kr. 5.000.000. Der er endvidere afgivet selvskyldnerkaution fra både legale og reelle ejere af selskabet.

## 5. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

PB Invest ApS  
Erik Eriksens Gade 12, 5., 2300 København S

Birthe Clement Holding ApS  
Tjørnevej 14, 2800 Kgs. Lyngby

TDV2 Invest ApS  
Tuborg Parkvej 2, 4.1, 2900 Hellerup

M&R Consult ApS  
Åtoften 82, 2990 Nivå

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0