

# Ejendomsselskabet af 4. oktober 2013 ApS

Store Torvegade 12, 1.

3700 Rønne

CVR-nr. 35 51 77 23

## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2026

---

Anne Marie Lund Kofoed  
dirigent

St. Torvegade 12 · DK-3700 Rønne · Tlf 56950595 · CVR-nr. 74717810 · [post@ronnerevision.dk](mailto:post@ronnerevision.dk) · [www.ronnerevision.dk](http://www.ronnerevision.dk)

**STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED**

medlem af Kreston Danmark og Kreston Global

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet af 4. oktober 2013 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. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 29. januar 2026

### Direktion

Anne Marie Lund Kofoed  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 4. oktober 2013 ApS  
Store Torvegade 12, 1.  
3700 Rønne

CVR-nr.: 35 51 77 23

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 4. oktober 2013

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Anne Marie Lund Kofoed, direktør

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i værdipapirer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på DKK 5.000, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på DKK 641.562.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 4. oktober 2013 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 DKK

### 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

### Bruttotab

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

Bruttotab 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte værdipapirer og kapitalandeles resultater efter skat.

### 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.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielsekurs.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-5.000</b>	<b>-5.000</b>
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-8.360</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.000</b>	<b>-13.360</b>
Skat af årets resultat	1	<u>0</u>	<u>216</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-5.000</u></b>	<b><u>-13.144</u></b>
Overført resultat		<u>-5.000</u>	<u>-13.144</u>
		<b><u>-5.000</u></b>	<b><u>-13.144</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	<u>677.215</u>	<u>677.215</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>677.215</b></u>	<u><b>677.215</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>677.215</b></u>	<u><b>677.215</b></u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		<u>25.847</u>	<u>25.847</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>25.847</b></u>	<u><b>25.847</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>25.847</b></u>	<u><b>25.847</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>703.062</b></u></u>	<u><u><b>703.062</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		<u>491.562</u>	<u>496.562</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>641.562</b></u>	<u><b>646.562</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.000	3.000
Gæld til associerede virksomheder		<u>58.500</u>	<u>53.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>61.500</b></u>	<u><b>56.500</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>61.500</b></u>	<u><b>56.500</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>703.062</b></u></u>	<u><u><b>703.062</b></u></u>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	150.000	496.562	646.562
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-5.000</u>	<u>-5.000</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u><u>150.000</u></u></b>	<b><u><u>491.562</u></u></b>	<b><u><u>641.562</u></u></b>

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-216
	<u>0</u>	<u>-216</u>

### 2 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. januar 2025	<u>846.519</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>846.519</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	<u>-169.304</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>-169.304</u>
Nedskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>677.215</u></b>

### 3 Eventualaktiver

Selskabet råder over et skatteaktiv på t.kr. 4. Selskabet har ikke andre aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

### 4 Eventualforpligtelser

#### Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Erling Kærgaard Petersen, Jacobsmindevej 7, Sletten, 3050 Humlebæk  
Anette Stæhr, Millingevej 5, 3450 Allerød  
AMAK Invest ApS, Søndre Landevej, 3720 Aakirkeby



