

**Ejendomsselskabet Fjordvej 4 ApS**

**Jespervej 75 B, 3400 Hillerød**

**Cvr.nr.40 42 17 93**

**Årsrapport for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025**

**( 6. regnskabsår )**

**Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2025**

\_\_\_\_\_  
**Dirigent**  
**Kirsten Mortensen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for året 2024/25	7
Balance pr. 30/6 2025	8-9
Noter	10-11

## SELSKABSOPLYSNINGER

1/

**Selskabet** Ejendomsselskabet Fjordvej 4 ApS  
Jespervej 75 B, 3400 Hillerød  
Cvr.nr 40 42 17 93  
Telefon: 21 46 55 90

**Direktion** Kirsten Mortensen

**Revisor** Revisionsfirmaet Per Obling  
Græsmosevej 3  
3200 Helsingør

**Pengeinstitut** Alm.Brand Bank A/S  
Sdr. Jernbanegade 18C  
3400 Hillerød

## LEDELSENS PÅTEGNING

2/

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/7 2024 - 30/6 2025 for Ejendomsselskabet Fjordvej 4 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. 30. juni 2025 og af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1/7 2024 - 30/6 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 16. december 2025

I direktionen:

---

**Kirsten Mortensen**

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

3/

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Fjordvej 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fjordvej 4 ApS for regnskabsåret 1/7 2024 - 30/6 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 den internationale standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

### Datering og underskrift

Græsted, den 16. december 2025  
Revisionsfirmaet Per Obling  
Cvr.nr 14913572

Per Obling  
Registreret revisor  
mne 2124  
Naverbuen 1  
3230 Græsted

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

**Usædvanlige forhold**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

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

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. Moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet har valgt ikke at oplyse omsætningens størrelse efter Årl. § 32.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skatter, herunder eventualskat**

Skat er beregnet med den aktuelle skattesats 22%, på grundlag af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke skattemæssige poster. Den del af skatten, der er udskudt til betaling i senere år, er opført som eventualskat under hensættelser og beregnet med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret.

Årets positive udskudte skat er opført under posten andre tilgodehavender.

**Immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Aktiver med en kostpris under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten " andre eksterne omkostninger".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende optages de til amortiseret kostpris, hvilket for de korte forrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for året 2024/25

7/

<u>Noter</u>		<u>2023/24 i</u> <u>kr. 1.000</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	91.618	60
Andre driftsomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	91.618	60
Finansielle omkostninger	-29.364	-2
Andre finansielle indtægter	<u>157</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>	62.411	58
2 Skat af årets resultat	<u>-18.242</u>	<u>-13</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>44.169</u></b> <b>=====</b>	<b><u>45</u></b> <b>===</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste regnskabsår	<u>44.169</u>	<u>45</u>
	<b><u>44.169</u></b> <b>=====</b>	<b><u>45</u></b> <b>===</b>

Balance pr. 30/6 2025

8/

Noter

2023/24 i  
kr. 1.000

**Aktiver**

**Omsætningsaktiver:**

Færdigvarer

61.056

0

**Varebeholdninger ialt**

61.056

0

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

254.988

455

Udskudt skatteaktiv

50.094

0

Andre tilgodehavender

244.000

241

**Kortfristede tilgodehavender ialt**

549.082

696

Likvide beholdninger

9.527

10

**Omsætningsaktiver ialt**

**619.665**

**706**

**Aktiver ialt**

**619.665**

**706**

	<b>Balance pr. 30/6 2025</b>	<b>9/ 2023/24 i <u>kr. 1.000</u></b>
<b><u>Noter</u></b>		
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført overskud	<u>177.253</u>	<u>133</u>
3 <b>Egenkapital ialt</b>	<u>227.253</u>	<u>183</u>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.423	308
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	123.291	124
2 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>127.698</u>	<u>91</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser ialt</b>	<u>392.412</u>	<u>523</u>
<b>Gæld ialt</b>	<u>392.412</u>	<u>523</u>
<b>Passiver ialt</b>	<b><u>619.665</u></b>	<b><u>706</u></b>
4 <b>Eventualforpligtelser</b>		
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

NOTER

10/

1. **Skat**

	<b>Selskabs- skat</b>	<b>Eventual- skat</b>	<b>Ifølge resultat- opgørelsen</b>
Hensættelser pr. 1. juli 2024	0	-68.336	
Betalt skat	0		
Betalt selskabsskat a`c indeværende år	0		
Afsat rente selskabsskat	0		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>18.242</u>	<u>18.242</u>
<b>Hensættelser pr. 30. juni 2025</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-50.094</u></b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b><u>18.242</u></b>

2. **Egenkapital**

	<b>Virk- somheds- kapital</b>	<b>Overført Overskud</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>Ialt</b>
Pr. 1. juli 2024	50.000	133.084		183.084
Udbetalt udbytte i regnskabsåret		0		0
Årets overskud	<u>0</u>	<u>44.169</u>	<u>0</u>	<u>44.169</u>
<b>Pr. 30. juni 2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>177.253</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>227.253</u></b>
<b>Pr. 30. juni 2024</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>133.084</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>183.084</u></b>

Kapitalen består af 50 anparter af kr. 1000.

3. **Eventualforpligtelser**

Ingen

4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen