

Ejendomsselskabet 4673 ApS
Korsnæbsvej 28
4673 Rødvig Stevns
CVR-nr. 44233347

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7. april 2026

Erik Møller Nielsen
Dirigent

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet 4673 ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødvig Stevns, den 13. marts 2026

Direktion

Erik Møller Nielsen
Direktør

Jan Sabroe
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM
OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet 4673 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet 4673 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorers 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.

Store Heddinge, den 13. marts 2026

Kjær Revision - Godkendt revisionsvirksomhed
CVR nr.: 37984558

Steen Kjær
Registreret revisor - FSR
mne29436

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsselskabet 4673 ApS
Korsnæbsvej 28
4673 Rødvig Stevns

CVR-nr.: 44233347

Stiftet: 9. august 2023

Kommune: Stevns

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Erik Møller Nielsen
Direktør

Jan Sabroe
Direktør

Revisor: Kjær Revision - Godkendt
revisionsvirksomhed
Bjælkerupvej 7
4660 Store Heddinge

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og udlejning af fast ejendom.

Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet 4673 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter .

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, og måles efterfølgende til offentlig ejendomsvurdering. Tilgange, herunder forbedringer på investerings ejendomme, indregnes efterfølgende til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	71 %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2023/2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	76.785	-21.416
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-22.801</u>	<u>-20.427</u>
Resultat før finansielle poster.....	53.984	-41.843
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-22.359</u>	<u>-7.358</u>
Resultat før skat	31.625	-49.201
Skat af årets resultat.....	<u>-7.064</u>	<u>9.269</u>
Årets resultat.....	<u>24.561</u>	<u>-39.932</u>
Overført resultat.....	<u>24.561</u>	<u>-39.932</u>
Forslag til resultatdisponering.....	<u>24.561</u>	<u>-39.932</u>

AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Grunde og bygninger.....	<u>2.613.209</u>	<u>1.819.690</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>2.613.209</u>	<u>1.819.690</u>
Anlægsaktiver.....	<u>2.613.209</u>	<u>1.819.690</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	6.704	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	22.240	6.340
Udskudt skatteaktiv.....	2.205	9.269
Andre tilgodehavender.....	0	65.624
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>3.127</u>	<u>3.127</u>
Tilgodehavender.....	<u>34.276</u>	<u>84.360</u>
Omsætningsaktiver.....	<u>34.276</u>	<u>84.360</u>
Aktiver.....	<u>2.647.485</u>	<u>1.904.050</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	100.000	100.000
Overført resultat.....	<u>-15.371</u>	<u>-39.932</u>
Egenkapital.....	<u>84.629</u>	<u>60.068</u>
Gæld til kreditinstitutter.....	1.252.719	0
Deposita.....	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
2 Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>1.297.719</u>	<u>45.000</u>
Gæld til kreditinstitutter.....	242.008	248.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.000	18.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	1.910	1
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>1.003.219</u>	<u>1.532.619</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	<u>1.265.137</u>	<u>1.798.982</u>
Passiver.....	<u>2.647.485</u>	<u>1.904.050</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital primo.....	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Virksomhedskapital ultimo.....	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Overført overskud eller tab, primo.....	-39.932	0
Årets resultat.....	<u>24.561</u>	<u>-39.932</u>
Overført overskud eller tab, ultimo.....	<u>-15.371</u>	<u>-39.932</u>
Egenkapital.....	<u>84.629</u>	<u>60.068</u>

NOTER

	2025 DKK	2023/2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget.....	<u>0</u>	<u>0</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til kreditinstitutter.....	0	1.252.719	0
Deposita.....	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtigelser.....	<u>45.000</u>	<u>1.297.719</u>	<u>0</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i virksomhedens ejendom NOM 250 TDKK