

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Estatus Holding 4 A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 44609819  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Bestyrelse

Claus Møller, formand  
Poul Steffensen  
Renè Breyen-Mikkelsen

## Direktion

Tore' Düring Knudsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Estatus Holding 4 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09.04.2026

## Direktion

**Tore' Düring Knudsen**  
direktør

## Bestyrelse

**Claus Møller**  
formand

**Poul Steffensen**

**Renè Breyen-Mikkelsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Estatus Holding 4 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estatus Holding 4 A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 09.04.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre eksterne omkostninger		(1.250)	(12.500)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(1.250)</b>	<b>(12.500)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.983.591	348.059
Andre finansielle indtægter	1	34.564	20.878
Andre finansielle omkostninger	2	(350.746)	(255.082)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.666.159</b>	<b>101.355</b>
Skat af årets resultat	3	68.700	51.494
<b>Årets resultat</b>		<b>4.734.859</b>	<b>152.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.734.859	152.849
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.734.859</b>	<b>152.849</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		104.966.840	70.169.295
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>104.966.840</b>	<b>70.169.295</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>104.966.840</b>	<b>70.169.295</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		555.405	281.248
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.784.795	288.068
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.340.200</b>	<b>569.316</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.645.353</b>	<b>399.151</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.985.553</b>	<b>968.467</b>
<b>Aktiver</b>		<b>108.952.393</b>	<b>71.137.762</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		99.570.000	43.670.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		180.426	157.408
Overført overskud eller underskud		4.707.282	(4.559)
<b>Egenkapital</b>		<b>104.457.708</b>	<b>43.822.849</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.430	313.931
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.777.093	26.908.408
Skyldig skat		716.095	92.574
Anden gæld		67	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.494.685</b>	<b>27.314.913</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.494.685</b>	<b>27.314.913</b>
<b>Passiver</b>		<b>108.952.393</b>	<b>71.137.762</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	43.670.000	157.408	(4.559)	43.822.849
Kapitalforhøjelse	55.900.000	0	0	55.900.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	(5.800.000)	5.800.000	0
Årets resultat	0	5.823.018	(1.088.159)	4.734.859
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>99.570.000</b>	<b>180.426</b>	<b>4.707.282</b>	<b>104.457.708</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	30.072	1.248
Renteindtægter i øvrigt	4.492	19.630
	<b>34.564</b>	<b>20.878</b>

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	344.318	176.882
Renteomkostninger i øvrigt	5.161	58.029
Øvrige finansielle omkostninger	1.267	20.171
	<b>350.746</b>	<b>255.082</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	(68.700)	(51.494)
	<b>(68.700)</b>	<b>(51.494)</b>

### 4 Finansielle aktiver

Kapitalandele  
i tilknyttede  
virksomheder

	kr.
Kostpris primo	69.821.236
Tilgange	55.900.000
Afgange	(86.046)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.635.190</b>
Opskrivninger primo	348.059
Overførsler	20.668.350
Andel af årets resultat	8.797.545
Udbytte	(26.000.000)
Andre reguleringer	(3.813.954)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Overførsler	(20.668.350)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(20.668.350)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>104.966.840</b>

### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for nedenstående selskabers mellemværende med realkreditinstitut.

Ejendomsselskabet Bjerggade 22A A/S, CVR-nr. 44 91 84 12  
 Restgælden i dette selskab udgør 19.598 t.kr. pr. 31.12.2025  
 Ejendommens værdi i dette selskab udgør 37.100 t.kr. pr. 31.12.2025

Ejendomsselskabet Havneparken ApS, CVR-nr. 40 18 33 10  
 Restgælden i dette selskab udgør 39.897 t.kr. pr. 31.12.2025  
 Ejendommens værdi i dette selskab udgør 74.200 t.kr. pr. 31.12.2025

Ejendomsselskabet Skanderborgvej 232 ApS, CVR-nr. 45 42 63 43  
 Restgælden i dette selskab udgør 53.318 t.kr. pr. 31.12.2025  
 Ejendommens værdi i dette selskab udgør 98.100 t.kr. pr. 31.12.2025

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste år var selskabets første regnskabsår, hvilket dækkede over perioden 02.02.2024 - 31.12.2024, mens indeværende regnskabsår dækker over perioden 01.01.2025 - 31.12.2025. Som følge heraf er der ikke direkte sammenlignelighed i sammenligningstallene.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

##### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

##### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

##### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

##### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

#### **Balancen**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

