

4 Living ApS

Krakasvej 17, 3400 Hillerød
CVR-nr. 45 07 21 69

Årsrapport for regnskabsåret 12.09.24 - 31.12.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.02.26

Claus Wolder Kjær Thomsen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Søborg
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 17

Selskabet

4 Living ApS
Krakasvej 17
3400 Hillerød
Telefon: 40 17 19 33
Hjemsted: Hillerød
CVR-nr.: 45 07 21 69
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Claus Wolder Kjær Thomsen
Axel Manøe Jepsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 12.09.24 - 31.12.25 for 4 Living ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12.09.24 - 31.12.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 10. februar 2026

Direktionen

Claus Wolder Kjær Thomsen

Axel Manøe Jepsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i 4 Living ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 4 Living ApS for regnskabsåret 12.09.24 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 10. februar 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Emil Enggaard Knudsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne49135

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt investering og anden virksomhed, der efter direktionens skøn er beslægtet hermed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 12.09.24 - 31.12.25 udviser et resultat på DKK 4.321.342. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.060.715.

Selskabets første regnskabsår har primært været anvendt til opbygning og udvikling af selskabets aktiviteter, som består i ejerskab og drift af investeringsejendomme med en langsigtet investeringsstrategi. Årets resultat er positivt påvirket af erhvervelsen af en række rentable ejendomme samt gennemførelsen af erhvervelse og efterfølgende fusion med datterselskabet 4 Living, Amtsvej 3 ApS.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	12.09.24	31.12.25	DKK
Note			
Bruttofortjeneste			1.228.254
1 Personaleomkostninger			-150.198
Resultat før af- og nedskrivninger			1.078.056
Resultat før dagsværdireguleringer			1.078.056
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			5.241.606
Resultat af primær drift			6.319.662
Finansielle indtægter			886
Finansielle omkostninger			-780.097
Resultat før skat			5.540.451
Skat af årets resultat			-1.219.109
Årets resultat			4.321.342
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat			4.321.342
I alt			4.321.342

AKTIVER

	31.12.25
	DKK
Note	
Investeringsejendomme	43.219.712
2 Materielle anlægsaktiver i alt	43.219.712
Anlægsaktiver i alt	43.219.712
Andre tilgodehavender	1.208.606
Tilgodehavender i alt	1.208.606
Omsætningsaktiver i alt	1.208.606
Aktiver i alt	44.428.318

PASSIVER		31.12.25
		DKK
Note		
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	7.020.715
	Egenkapital i alt	7.060.715
	Hensættelser til udskudt skat	1.153.153
	Hensatte forpligtelser i alt	1.153.153
3	Gæld til realkreditinstitutter	8.581.152
3	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.600.963
3	Gæld til associerede virksomheder	10.167.460
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.349.575
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	209.250
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.474.361
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000
	Selskabsskat	65.956
	Anden gæld	85.222
	Periodeafgrænsningsposter	5.086
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.864.875
	Gældsforpligtelser i alt	36.214.450
	Passiver i alt	44.428.318
4	Oplysninger om dagsværdi	
5	Andre forpligtelser	
6	Sikkerhedsstillelser	

12.09.24

31.12.25

DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	149.901
Andre omkostninger til social sikring	297
I alt	150.198
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	18.000.000
Tilgang i året	19.978.106
Kostpris pr. 31.12.25	37.978.106
Dagsværdireguleringer i året	5.241.606
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	5.241.606
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	43.219.712

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25
Gæld til realkreditinstitutter	209.250	7.665.403	8.790.402
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.600.963
Gæld til associerede virksomheder	0	0	10.167.460
I alt	209.250	7.665.403	31.558.825

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	43.219.712
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	5.241.606

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel (normalindtjeningsmodel).

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af igangværende projekter.

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Med udgangspunkt i den ovenfor beskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende regnskabsmæssige vurdering, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabet.

4. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i detaljeret budget for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving som der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastbaserede model er opbygget efter følgende elementer:

- + Årlige lejeindtægter
- Korrektion for budgetteret tomgang
- +/- Regulering til eksisterende leje.
- Driftsomkostninger
- = Normalindtjening
- / Afkastprocent
- +/- Øvrige reguleringer
- = Dagsværdi

Lejeindtægter:

Der anvendes i modellen de forventede lejeindtægter for det kommende år. Der er historisk ikke registreret tomgang i selskabets lejemål, hvorfor der i året ikke er foretaget korrektion for tomgang.

Driftsomkostninger:

Samtlige faktisk driftsomkostninger fratrækkes, de omfatter blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse, ejendomsservice, forsyning, ejerens andel af drifts- og energiudgifter etc.

Afkastprocent

Afkastprocenten fastsættes af selskabets ledelse på grundlag af dels udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens geografiske beliggenhed. Til vurdering af markedsforholdene anvender ledelsens offentlige markedsrapporter.

Der anvendes et afkastkrav i intervallet 5,88 % - 8,84%.

Øvrige reguleringer

Der sker regulering i form af reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver.

Selskabet har i året erhvervet to investeringens ejendomme beliggende på Amtsvej 1, 3450 Allerød og Prins Valdemars Alle 2D, 3450 Allerød. Der er herefter påbegyndt en større opførsel af en samlet ny ejendom på grundene. De omfattende ejendomme udgør en samlet dagsværdi svarende til 23.995 t. DKK.

Ledelsen har fastlagt dagsværdien heraf med baggrund i den forventede værdi af grundene og tilknyttede byggerettigheder. Modellen for denne fastlæggelse er baseret på budgetterede pris pr. kvm gange med antal kvm.

4. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Følsomhedsanalyse

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme påvirkes af flere faktorer, som beskrevet ovenfor, hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme.

Hvis afkastkravet forhøjes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 747 t. DKK. samt egenkapitalen 582 t. DKK.

Hvis afkastkravet sænkes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 812 t. DKK og egenkapitalen 633 t. DKK.

5. Andre forpligtelser

Selskabets ledelse har for det kommende regnskabsår planlagt opførelse af to ejendomme. I den forbindelse er der indsendt ansøgning om byggetilladelse. Ved opnåelse af godkendelse vil projektet medføre en forpligtelse svarende til de forventede byggeomkostninger, som er estimeret til ca. 80.000 t.DKK.

Der er for ovennævnte forpligtelse sikret bevilling af nødvendige kreditfaciliteter.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 13.281 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 42.970.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 13.281 er der givet virksomhedspant i selskabets samlet kapitalandele af selskabets ejere.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

For sammenslutninger af virksomheder underlagt den samme interesses kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Sammenlægningen anses for gennemført fra begyndelsen af regnskabsåret uden tilpasning af sammenligningstal. Forskelsbeløbet mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.