

## 4 U EJENDOMME A/S

Sølystvej 130, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 33 77 83 76

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 20. maj 2025

---

Gunnar Gislason

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

## Erklæringer

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Ledelsespåtegning                                       | 4   |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |

## Ledelsesberetning

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------|---|

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Resultatopgørelse        | 8     |
| Balance                  | 9-10  |
| Egenkapitalopgørelse     | 11    |
| Noter                    | 12    |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-14 |

## Selskabsoplysninger

|                      |                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | 4 U EJENDOMME A/S<br>Sølystvej 130<br>8600 Silkeborg<br><br>CVR-nr.: 33 77 83 76<br>Stiftet: 29. juni 2011<br>Kommune: Silkeborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Gunnar Hilmar Gislason, formand<br>Peter Rødkjær<br>Ole Levenhart Andersen                                                                                                |
| <b>Direktion</b>     | Peter Rødkjær                                                                                                                                                             |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Papirfabrikken 34<br>8600 Silkeborg                                                                                         |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea<br>Vestergade 13<br>8600 Silkeborg                                                                                                                                 |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for 4 U EJENDOMME A/S.

Årsrapporten 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. maj 2025

Direktion:

---

Peter Rødkjær

Bestyrelse:

---

Gunnar Hilmar Gislason  
Formand

---

Peter Rødkjær

---

Ole Levenhart Andersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i 4 U EJENDOMME A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 4 U EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 årsregnskabsloven.

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

Silkeborg, den 20. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendommen Gejlhavegård 13 A-B, Kolding.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>568.073</b> | <b>540.897</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -186.620       | -183.650       |
| <b>Driftsresultat</b>                                             |      | <b>381.453</b> | <b>357.247</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 11.254         | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   |      | -3.124         | -2.162         |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>389.583</b> | <b>355.085</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 1    | -86.750        | -79.088        |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>302.833</b> | <b>275.997</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Ekstraordinært udbytte                                            |      | 240.000        | 0              |
| Overført resultat                                                 |      | 62.833         | 275.997        |
| <b>I alt</b>                                                      |      | <b>302.833</b> | <b>275.997</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note     | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger             |          | 5.862.130        | 5.712.550        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>2</b> | <b>5.862.130</b> | <b>5.712.550</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |          | <b>5.862.130</b> | <b>5.712.550</b> |
| <hr/>                           |          |                  |                  |
| Periodeafgrænsningsposter       |          | 13.615           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>          |          | <b>13.615</b>    | <b>0</b>         |
| Likvide beholdninger            |          | 658.758          | 770.909          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |          | <b>672.373</b>   | <b>770.909</b>   |
| <hr/>                           |          |                  |                  |
| <b>Aktiver</b>                  |          | <b>6.534.503</b> | <b>6.483.459</b> |
| <hr/>                           |          |                  |                  |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                          | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiekapital                             |      | 500.000          | 500.000          |
| Overført resultat                        |      | 4.566.978        | 4.504.145        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>5.066.978</b> | <b>5.004.145</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 1.014.994        | 987.072          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>1.014.994</b> | <b>987.072</b>   |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Deposita                                 |      | 257.379          | 257.379          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3    | <b>257.379</b>   | <b>257.379</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 0                | 125.523          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 14.000           | 14.000           |
| Selskabsskat                             |      | 36.828           | 33.726           |
| Anden gæld                               |      | 49.222           | 61.614           |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 95.102           | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>195.152</b>   | <b>234.863</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>452.531</b>   | <b>492.242</b>   |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>6.534.503</b> | <b>6.483.459</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 4    |                  |                  |
| Medarbejderforhold                       | 5    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Aktiekapital   | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt            |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 500.000        | 4.504.145            | 0                                         | 5.004.145        |
| Forslag til resultatdisponering      |                | 62.833               | 240.000                                   | 302.833          |
| <b>Transaktioner med ejere</b>       |                |                      |                                           |                  |
| Ekstraordinært udbytte               |                |                      | -240.000                                  | -240.000         |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>500.000</b> | <b>4.566.978</b>     | <b>0</b>                                  | <b>5.066.978</b> |

# Noter

|                                                | 2024<br>kr.   | 2023<br>kr.   |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1   Skat af årets resultat</b>              |               |               |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 58.828        | 55.726        |
| Regulering af udskudt skat                     | 27.922        | 23.362        |
|                                                | <b>86.750</b> | <b>79.088</b> |

## 2 | Materielle anlægsaktiver

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| kr.                                            | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2024                        | 8.100.000           |
| Tilgang                                        | 336.200             |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>              | <b>8.436.200</b>    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024           | 2.387.450           |
| Årets afskrivninger                            | 186.620             |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b> | <b>2.574.070</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>5.862.130</b>    |

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

|                                |                          |                    |                        |                          |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| kr.                            | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                        | 0                  | 0                      | 125.523                  |
| Deposita                       | 257.379                  | 0                  | 257.379                | 257.379                  |
|                                | <b>257.379</b>           | <b>0</b>           | <b>257.379</b>         | <b>382.902</b>           |

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværender er udstedt ejerpantebreve tkr. 3.349 i erhvervsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør tkr. 5.862.

## 5 | Medarbejderforhold

|                                                  |   |   |
|--------------------------------------------------|---|---|
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
|--------------------------------------------------|---|---|

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 4 U EJENDOMME A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 40 år    | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.