

ASV 4 ApS

Møgelgårdsvej 19, 8520 Lystrup

CVR-nr./CVR no. 42 37 44 90

Årsrapport 2024

Annual report 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2025

Approved at the Company's annual general meeting on 1 July 2025

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....
Kasper Gramberg Høyer

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.

Indhold
Contents

Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab Independent auditors' report on the compilation of financial statements	3
Ledelsesberetning Management's review	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december Financial statements 1 January - 31 December	5
Resultatopgørelse Income statement	5
Balance Balance sheet	6
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	8
Noter Notes to the financial statements	9

Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ASV 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 1. juli 2025
Lystrup, 1 July 2025
Direktion:/Executive Board:

.....
Kasper Gramberg Høyer
direktør

Today, the Executive Board has discussed and approved the annual report of ASV 4 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024.

The annual report, which has not been audited, has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act. The Executive Board has considered the criteria for omission of audit to be met.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024.

Further, in my opinion, the Management's review gives a fair review of the matters discussed in the Management's review.

I recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Independent auditor's report on the compilation of financial statements

Til den daglige ledelse i ASV 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ASV 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisoreres 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 1. juli 2025

Aarhus, 1 July 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24825

To the general management of ASV 4 ApS

We have compiled the financial statements of ASV 4 ApS for the financial year 1 January - 31 December 2024 based on the Company's bookkeeping and other information provided.

The financial statements comprise an income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies.

We performed this compilation engagement in accordance with ISRS 4410 *Compilation Engagements*.

We have applied our expertise in accounting and financial reporting to assist you in the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant requirements in the Danish Auditors Act and International Ethics Standards Board for Professional Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), including principles of integrity, objectivity, professional competence and due care.

The financial statements and the accuracy and completeness of the information used to compile the financial statements are your responsibility.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information you provided to us to compile the financial statements. Accordingly, we do not express an audit opinion or a review conclusion on whether the financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	ASV 4 ApS
Adresse, postnr. by/Address, Postal code, City	Møgelgårdsvej 19, 8520 Lystrup
CVR-nr./CVR no.	42 37 44 90
Stiftet/Established	10. maj 2021/10 May 2021
Hjemstedskommune/Registered office	Aarhus
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Direktion/Executive Board	Kasper Gramberg Høyer, direktør
Revisor/Accountant	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Management commentary

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde samt udleje fast ejendom i Danmark.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er som følge heraf omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens §119. Selskabet forventer at retablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening fra drift.

Selskabsdeltagere har tilkendegivet at yde nødvendige lån til finansiering af driften og nødvendige investeringer i en periode på 12 måneder fra balancedagen, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 454.041 kr. mod et underskud på 615.264 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 140.527 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Business review

The Company's purpose is to acquire, own and lease real estate in Denmark.

Unusual matters having affected the financial statements

Capital loss

The company has lost more than half of its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of Section 119 of the Companies Act. The company expects to restore its share capital through future earnings from operations.

Shareholders have indicated their willingness to provide the necessary loans to finance operations and essential investments for a period of 12 months from the balance sheet date, and accordingly, the annual report is prepared on the assumption of the company's continued operation.

Reference is made to note 2 for further discussion on this matter.

Financial review

The income statement for 2024 shows a loss of DKK 454,041 against a loss of DKK 615,264 last year, and the balance sheet at 31 December 2024 shows equity of DKK 140,527.

Events after the balance sheet date

No events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note	DKK	2024	2023
Note			
	Bruttofortjeneste	452.888	310.340
	Gross profit		
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment	-206.903	-225.871
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	245.985	84.469
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	578.517	0
	Fair value adjustment of investment property		
	Resultat før finansielle poster	824.502	84.469
	Profit before net financials		
5	Finansielle indtægter	207.199	249.108
	Financial income		
6	Finansielle omkostninger	-1.545.042	-1.120.641
	Financial expenses		
	Resultat før skat	-513.341	-787.064
	Profit/loss before tax		
7	Skat af årets resultat	59.300	171.800
	Tax for the year		
	Årets resultat	-454.041	-615.264
	Profit/loss for the year		
	Forslag til resultatdisponering		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	-454.041	-615.264
	Retained earnings/accumulated loss		
		-454.041	-615.264

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2024	2023
Note			
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
8	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	9.218.517	8.640.000
	Investment property		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.059.864	1.496.397
	Fixtures and fittings, other plant and equipment		
		<u>10.278.381</u>	<u>10.136.397</u>
	Anlægsaktiver i alt		
	Total fixed assets	<u>10.278.381</u>	<u>10.136.397</u>
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	175.000
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.960
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	1.700.248	2.135.860
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	534.084	0
	Prepayments		
		<u>2.234.332</u>	<u>2.314.820</u>
	Likvide beholdninger		
	Cash	<u>31.774</u>	<u>172</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.266.106</u>	<u>2.314.992</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>12.544.487</u>	<u>12.451.389</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK	2024	2023
Note			
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Share capital		
	Overført resultat	100.527	554.568
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	140.527	594.568
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
	Udsendt skat	104.600	163.900
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	104.600	163.900
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Leasingforpligtelser	610.152	1.251.321
	Lease liabilities		
		610.152	1.251.321
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	202.621	284.644
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	83.563	8.994
	Prepayments received from customers		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.404	72.436
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.652.503	7.865.912
	Payables to group enterprises		
	Låneforpligtelser	2.493.332	2.200.000
	Loan commitments		
	Anden gæld	111.785	9.614
	Other payables		
		11.689.208	10.441.600
	Gældsforpligtelser i alt	12.299.360	11.692.921
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	12.544.487	12.451.389
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
Going concern uncertainties
- 3 Andre driftsindtægter
Other operating income
- 4 Personaleomkostninger
Staff costs
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Security and collateral

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitaloppgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2023 Equity at 1 January 2023	40.000	1.169.832	1.209.832
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-615.264	-615.264
Egenkapital 1. januar 2024 Equity at 1 January 2024	40.000	554.568	594.568
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-454.041	-454.041
Egenkapital 31. december 2024 Equity at 31 December 2024	40.000	100.527	140.527

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for ASV 4 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning, som omfatter husleje, måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredje part. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investerings-ejendomme.

The annual report of ASV 4 ApS for 2022 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to reporting class B entities and elective choice of certain provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK).

Income statement

Revenue

The Company has chosen IAS 11/IAS 18 as interpretation for revenue recognition.

Revenue, which includes rent, is measured at the fair value of the agreed consideration excluding VAT and taxes charged on behalf of third parties. All discounts granted are recognised in revenue.

Gross profit

The items revenue, other operating income, expenses, property and external expenses have been aggregated into one item in the income statement called gross profit in accordance with section 32 of the Danish Financial Statements Act.

Other operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains on the sale of fixed assets.

Expenses, property

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til porto/gebyrer, advokat og revisor m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Fixtures and fittings, other plant and equipment

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.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to administration, bad debts, accountant etc.

Depreciation

The item comprises depreciation of property, plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

4-7 år/years

Depreciation is based on the residual value of the asset and is reduced by impairment losses, if any. The depreciation period and the residual value are determined at the acquisition date and are reassessed annually. Where the residual value exceeds the carrying amount of the asset, no further depreciation charges are recognised.

In the case of changes in the depreciation period or the residual value, the effect on the depreciation charges is recognised prospectively as a change in accounting estimates.

Land is not depreciated.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses as well as allowances and surcharges under the advance-payment-of-tax scheme, etc.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Leases

The Company has chosen IAS 17 as interpretation for classification and recognition of leases.

On initial recognition, leases for assets that transfer substantially all the risks and rewards incident to the ownership to the Company (finance leases) are measured in the balance sheet at the lower of fair value and the present value of the future lease payments. In calculating the net present value, the interest rate implicit in the lease or the incremental borrowing rate is used as the discount factor. Assets held under finance leases are subsequently accounted for in the same way as the Company's other assets.

The capitalised residual lease liability is recognised in the balance sheet as a liability, and the interest element of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the lease.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

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

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

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of property, plant and equipment is assessed for impairment on an annual basis.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists.

Receivables

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment write-down of financial receivables.

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Equity

Proposed dividends

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and on office premises and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Other payables

Other payables are measured at net realisable value.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) Accounting policies (continued)

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Lease liabilities

Lease liabilities are measured at the net present value of the remaining lease payments including any guaranteed residual value based on the interest rate implicit in the lease.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrullet transaktions- og/eller transportomkostninger.

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

If a reliable fair value cannot be stated according to the above levels, the asset or liability is measured at cost.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift Going concern uncertainties

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er som følge heraf omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens §119. Selskabet forventer at retablere selskabskapitalen via fremtidig indtjening fra drift.

Selskabsdeltagere har tilkendegivet at yde nødvendige lån til finansiering af driften og nødvendige investeringer i en periode på 12 måneder fra balancedagen, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

The company has lost more than half of its share capital and is therefore subject to the capital loss provisions of Section 119 of the Companies Act. The company expects to restore its share capital through future earnings from operations.

Shareholders have indicated their willingness to provide the necessary loans to finance operations and essential investments for a period of 12 months from the balance sheet date, and accordingly, the annual report is prepared on the assumption of the company's continued operation.

3 Andre driftsindtægter Other operating income

4 Personaleomkostninger Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

	DKK	2024	2023
5 Finansielle indtægter			
Financial income			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		72.887	248.844
Interest receivable, group entities			
Andre finansielle indtægter		134.312	264
Other financial income			
		207.199	249.108
6 Finansielle omkostninger			
Financial expenses			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		1.132.492	915.080
Interest expenses, group entities			
Andre finansielle omkostninger		412.550	205.561
Other financial expenses			
		1.545.042	1.120.641
7 Skat af årets resultat			
Tax for the year			
Årets regulering af udskudt skat		-59.300	-171.800
Deferred tax adjustments in the year			
		-59.300	-171.800

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

8 Materielle anlægsaktiver Property, plant and equipment

DKK	Investerings- ejendomme Investment property	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	I alt Total
Kostpris 1. januar 2024 Cost at 1 January 2024	6.175.830	1.722.268	7.898.098
Afgange Disposals	0	-455.601	-455.601
Kostpris 31. december 2024 Cost at 31 December 2024	6.175.830	1.266.667	7.442.497
Opskrivninger 1. januar 2024 Revaluations at 1 January 2024	2.464.170	0	2.464.170
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	578.517	0	578.517
Opskrivninger 31. december 2024 Revaluations at 31 December 2024	3.042.687	0	3.042.687
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024 Impairment losses and depreciation at 1 January 2024	0	225.871	225.871
Afskrivninger Depreciation	0	206.803	206.803
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated depreciation and impairment of assets disposed	0	-225.871	-225.871
Af- og nedskrivninger 31. december 2024 Impairment losses and depreciation at 31 December 2024	0	206.803	206.803
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 Carrying amount at 31 December 2024	9.218.517	1.059.864	10.278.381
I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt Property, plant and equipment include finance leases with a carrying amount totalling	0	1.059.864	1.059.864

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

Investeringsejendomme Investment property

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Note 12 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

The company invests in rental property. Investment property is recognised at fair value with value adjustment over the income statement, see the provisions in section 38 of the Danish Financial Statements Act.

Fair value estimation

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

Virksomhedens investeringsejendom omfatter erhvervslejemål, der skal indgå i et ejendomsprojekt. Ejendommen er niveau 3 i dagsværdihierakiet. Selskabets investeringsejendom er indregnet til købspris, som ejendommen er solgt til pr. 12-06-2025

The company's investment property includes commercial leases that will be part of a real estate project. The property is classified as level 3 in the fair value hierarchy. The company's investment property is recognized at the purchase price at which the property was sold as of June 12, 2025.

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aarhus.

The company's investment property is located in Aarhus.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Of the long-term liabilities, DKK 0 falls due for payment after more than 5 years after the balance sheet date.

10 Afledte finansielle instrumenter

Derivative financial instruments

Dagsværdioplysninger

Fair value disclosures

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

The Company has the following assets and liabilities measured at fair value:

DKK	Investerings- ejendom Investment property
Dagsværdi, ultimo Fair value at year end	9.218.517
Dagsværdiniveau Fair value level	3

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Contractual obligations and contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden ASV 4 Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

The Company is jointly taxed with its parent, ASV 4 Holding ApS, which acts as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes for the income year 2021 onwards as well as withholding taxes on interest, royalties and dividends.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Security and collateral

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2024.

The Company has not provided any security or other collateral in assets at 31 December 2024.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for tredjemand er stillet pantebrev på 3.700 t.kr. i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 9.218 t.kr.

As security for the Company's debt to third parties, the Company has provided collateral of t.DKK 3,700 in its investment properties. The total carrying amount of these assets is t.DKK 8,640.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kasper Gramberg Høyer

Direktion

På vegne af: ASV 4 ApS

Serienummer: baa14076-2a1a-4bca-9bd2-26396fef9d7a

IP: 83.137.xxx.xxx

2025-07-02 04:41:02 UTC



Kasper Gramberg Høyer

Dirigent

På vegne af: ASV 4 ApS

Serienummer: baa14076-2a1a-4bca-9bd2-26396fef9d7a

IP: 83.137.xxx.xxx

2025-07-02 04:41:02 UTC



Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 6f7aee79-20bb-423f-b33d-af0c128280cb

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-07-02 06:02:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.