

M4 Egegårdsvej ApS

c/o Jens Aabye Dam
Asmussens Alle 1, 4. tv, 1808 Frederiksberg C

CVR-nr. 31 05 65 19

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025

Dirigent:

.....
Jens Aabye Dam

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for M4 Egegårdsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Frederiksberg, den 27. juni 2025
Direktion:

.....
Jens Aabye Dam

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i M4 Egegårdsvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M4 Egegårdsvej ApS 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 den 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 selskabet, 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 årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

København, den 27. juni 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Andersen
statsaut. revisor
mne34313

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	M4 Egegårdsvej ApS
Adresse, postnr. by	c/o Jens Aabye Dam Asmussens Alle 1, 4. tv, 1808 Frederiksberg C
CVR-nr.	31 05 65 19
Stiftet	1. november 2007
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jens Aabye Dam
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 288.974 kr. mod et overskud på 1.068.375 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 11.234.402 kr. Ledelsens anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste	844.191	849.012
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	844.191	849.012
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-330.000	680.000
	Resultat før finansielle poster	514.191	1.529.012
3	Finansielle indtægter	55.710	47.678
	Finansielle omkostninger	-199.189	-206.991
	Resultat før skat	370.712	1.369.699
4	Skat af årets resultat	-81.738	-301.324
	Årets resultat	288.974	1.068.375
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
	Overført resultat	-2.711.026	1.068.375
		288.974	1.068.375

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	16.950.000	17.280.000
		<u>16.950.000</u>	<u>17.280.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.950.000</u>	<u>17.280.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.792.357	2.437.605
	Andre tilgodehavender	7	4
		<u>2.792.364</u>	<u>2.437.609</u>
	Likvide beholdninger	<u>263.733</u>	<u>121.099</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.056.097</u>	<u>2.558.708</u>
	AKTIVER I ALT	<u>20.006.097</u>	<u>19.838.708</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	8.108.402	10.819.428
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>11.234.402</u>	<u>10.945.428</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.835.248	2.848.348
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.835.248</u>	<u>2.848.348</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.016.942	5.261.617
		<u>5.016.942</u>	<u>5.261.617</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	244.674	238.851
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	913	858
	Skyldig selskabsskat	187.062	92.224
	Anden gæld	413.046	378.009
	Periodeafgrænsningsposter	73.810	73.373
		<u>919.505</u>	<u>783.315</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.936.447</u>	<u>6.044.932</u>
	PASSIVER I ALT	<u>20.006.097</u>	<u>19.838.708</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	126.000	9.751.053	0	9.877.053
Overført via resultatdisponering	0	1.068.375	0	1.068.375
Egenkapital 1. januar 2024	126.000	10.819.428	0	10.945.428
Overført via resultatdisponering	0	-2.711.026	3.000.000	288.974
Egenkapital 31. december 2024	126.000	8.108.402	3.000.000	11.234.402

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M4 Egegårdsvej ApS for 2024 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 (kr.).

Resultatopgørelsen

Lejeindtægt

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

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendom. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Lejeindtægten indregnes linært iht. lejekontrakten.

Bruttofortjeneste

Posterne lejeindtægt, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver eksklusiv ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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

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.

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.

Værdireguleringer og tilbageførsel heraf indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatte.

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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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 fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

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

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

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2024	2023
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	54.752	46.638
Andre finansielle indtægter	958	1.040
	<u>55.710</u>	<u>47.678</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	94.838	92.224
Årets regulering af udskudt skat	-13.100	209.100
	<u>81.738</u>	<u>301.324</u>

5 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

kr.	2024	2023
Dagsværdi 1. januar	17.280.000	16.600.000
Årets værdireguleringer	-330.000	680.000
Dagsværdi 31. december	<u>16.950.000</u>	<u>17.280.000</u>

Dagsværdiniveau 3 er anvendt.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen, som er en blanding af kontor- og industriejendom i Gadstrup, udgør t.kr. 16.530 pr. 31/12 2024. Ejendommen har i 2024 været fuldt udlejet. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Herudover er det blevet vurderet at der er mulighed for udstykning af grunden hvilket har tilført værdi.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 7,5 % for ejendommen. Hertil giver grunden mulighed for udstykning med byggeret, som er værdiansat til 6 mDKK.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.977 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Jens Dam 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, som forfalder til betaling 2021 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pr. 31. december 2024 er der til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit A/S tinglyst Realkreditpantebrev for 5.850 t.kr. i selskabets ejendom.

Pr. 31. december 2024 er der til sikkerhed for Nykredits mellemværende med Jens Dam Holding ApS afgivet ejerpantebrev for 200 t.kr. i selskabets ejendom.

Pr. 31. decemer 2024 er der til sikkerhed for 3. parts gældbrev med hove stol på MDKK 10,9 har selskabet som medkautionist (selvskyldner kaution) stillet sikkerhed i selskabets ejendom i form af ejerpantebrev for 14.000 t.kr.

Pr. 31. december 2024 er der afgiftspantebreve for 4.360 t. kr. Ejerpantebrevene indestår alene med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

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.”

Jens Aabye Dam

Direktion

På vegne af: M4 Egegårdsvej ApS

Serienummer: c99df751-930c-4840-8473-1c1e2ee49a25

IP: 83.57.xxx.xxx

2025-06-27 17:50:26 UTC



Jens Aabye Dam

Dirigent

På vegne af: M4 Egegårdsvej ApS

Serienummer: c99df751-930c-4840-8473-1c1e2ee49a25

IP: 83.57.xxx.xxx

2025-06-27 17:50:26 UTC



Peter Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 5d86566f-0d85-44c0-ab69-be681c3c395b

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-27 17:54:30 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.