



## 4f Invest ApS

Papirfabrikken 26, st. tv  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 42164208

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.04.2024

---

**Daniel Høj**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

4f Invest ApS  
Papirfabrikken 26, st. tv  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 42164208  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Bestyrelse

Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen, formand  
Jess Teilmann  
Jens Nørskov  
Daniel Høj  
Bo Bertram Jensen

## Direktion

Daniel Høj, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for 4f Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15.04.2024

## Direktion

**Daniel Høj**  
direktør

## Bestyrelse

**Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen**  
formand

**Jess Teilmann**

**Jens Nørskov**

**Daniel Høj**

**Bo Bertram Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i 4f Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 4f Invest ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvor det fremgår, at selskabet er afhængig af, at bankgæld og gæld til koncernselskaber ikke kræves indfriet, uden at der tilføres ny likviditet til selskabet. Disse betingelser er en forudsætning for virksomhedens fortsatte drift.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til 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 15.04.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

### Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og investere i og eje aktier, anpartar og værdipapirer samt formueforvaltning og dermed beslægtet virksomhed.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(170.100)</b>	<b>(698.879)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.530.000	1.270.000
Andre finansielle indtægter		74.659	0
Andre finansielle omkostninger		(174.997)	(894.322)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.259.562</b>	<b>(323.201)</b>
Skat af årets resultat	2	0	(522.537)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.259.562</b>	<b>(845.738)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.259.562	(845.738)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.259.562</b>	<b>(845.738)</b>



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.290.001	8.300.001
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>9.290.001</b>	<b>8.300.001</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.290.001</b>	<b>8.300.001</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.069.775	988.232
Andre tilgodehavender		53.129	1.041.571
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.122.904</b>	<b>2.029.803</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>947.169</b>	<b>554.992</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.070.073</b>	<b>2.584.795</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.360.074</b>	<b>10.884.796</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.883.817	(375.745)
<b>Egenkapital</b>		<b>3.933.817</b>	<b>(325.745)</b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		0	180.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>180.000</b>
Bankgæld		1.784.210	2.859.629
Leverandører af varer og tjenesteydelser		118.070	43.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.523.977	7.604.625
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	522.537
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.426.257</b>	<b>11.030.541</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.426.257</b>	<b>11.030.541</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.360.074</b>	<b>10.884.796</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(375.745)	(325.745)
Årets resultat	0	4.259.562	4.259.562
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.883.817</b>	<b>3.933.817</b>

# Noter

## 1 Going concern

Regnskabet er aflagt efter princippet for going concern. Ledelsen har i deres vurdering forudsat, at selskabets bankgæld samt gæld til datterselskaber ikke kræves indfriet i det kommende år.

Der arbejdes på dels at realisere ejendomsprojekter i koncernen samt at få tilført ny likviditet, hvorfor det er ledelsens klare forventning, at selskabet kan gennemføre de planlagte aktiviteter det kommende år.

Ledelsen har derfor ved regnskabsafleggelsen forudsat, at bankgælden samt gælden til datterselskaber ikke kræves indfriet og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## 2 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	522.537
	<b>0</b>	<b>522.537</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	14.294.001
Tilgange	40.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.334.001</b>
Nedskrivninger primo	(5.994.000)
Tilbageførsel af nedskrivninger	950.000
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.044.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.290.001</b>

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>			
Eli Entreprise ApS	DK	ApS	100,00
Bytoften 1 ApS	DK	ApS	100,00
Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS	DK	ApS	100,00
Bytoften 1, 1. Etape ApS	DK	ApS	100,00

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsrapport.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution for datterselskabs mellemværende med bankforbindelse. Pr 30.09.2023 er der et indestående på netto 378 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution til sikkerhed for 3. parts gæld i datterselskabet Ejendomsselskabet Randersvej 36 ApS. Gælden udgør pr. 30.09.2023 i alt 46,4 mio. kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

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

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

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

### **Balancen**

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

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

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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

#### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

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