

# ASV 4 ApS

Møgelgårdsvej 19, 8520 Lystrup

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

## Årsrapport 2023

Annual report 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2024

Approved at the Company's annual general meeting on 1 July 2024

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

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

## Ledelsespåtegning

Statement by the Executive Board

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ASV 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2024  
Lystrup, 1 July 2024  
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 2023.

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 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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 2023 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 2024

Aarhus, 1 July 2024

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 2023 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 615.264 kr. mod et underskud på 501.253 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 594.568 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.

### Financial review

The income statement for 2023 shows a loss of DKK 615,264 against a loss of DKK 501,253 last year, and the balance sheet at 31 December 2023 shows equity of DKK 594,568 .

### 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	2023	2022
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>310.340</u>	<u>50.272</u>
	Gross profit		
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-225.871</u>	<u>0</u>
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment		
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>84.469</u>	<u>50.272</u>
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	<u>249.108</u>	<u>28.232</u>
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	<u>-1.120.641</u>	<u>-720.417</u>
	Financial expenses		
	<b>Resultat før skat</b>	<u>-787.064</u>	<u>-641.913</u>
	Profit/loss before tax		
5	Skat af årets resultat	<u>171.800</u>	<u>140.660</u>
	Tax for the year		
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-615.264</u></u>	<u><u>-501.253</u></u>
	Profit/loss for the year		
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Recommended appropriation of profit/loss		
	Overført resultat	<u>-615.264</u>	<u>-501.253</u>
	Retained earnings/accumulated loss		
		<u><u>-615.264</u></u>	<u><u>-501.253</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2023	2022
	<b>AKTIVER</b>		
	ASSETS		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Fixed assets		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Property, plant and equipment		
	Investeringsejendomme	8.640.000	9.702.000
	Investment property		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.496.397	0
	Fixtures and fittings, other plant and equipment		
		<u>10.136.397</u>	<u>9.702.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	Total fixed assets	<u>10.136.397</u>	<u>9.702.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Non-fixed assets		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	175.000	0
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.960	1.159.152
	Receivables from group enterprises		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	3.960
	Joint taxation contribution receivable		
	Andre tilgodehavender	2.135.860	1.374.329
	Other receivables		
		<u>2.314.820</u>	<u>2.537.441</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Cash	172	9.589
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
	Total non-fixed assets	<u>2.314.992</u>	<u>2.547.030</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>		
	TOTAL ASSETS	<u>12.451.389</u>	<u>12.249.030</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Balance

Balance sheet

Note	DKK	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Equity		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Share capital		
	Overført resultat	554.568	1.169.832
	Retained earnings		
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>594.568</b>	<b>1.209.832</b>
	Total equity		
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Provisions		
	Udskudt skat	163.900	335.700
	Deferred tax		
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>163.900</b>	<b>335.700</b>
	Total provisions		
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Liabilities other than provisions		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Leasingforpligtelser	1.251.321	0
	Lease liabilities		
		<b>1.251.321</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Current liabilities other than provisions		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	284.644	0
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	8.994	46.003
	Prepayments received from customers		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.436	79.504
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.865.912	7.150.832
	Payables to group enterprises		
	Låneforpligtelser	2.200.000	2.512.550
	Loan commitments		
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	840.636
	Payables to shareholders and management		
	Anden gæld	9.614	73.973
	Other payables		
		<b>10.441.600</b>	<b>10.703.498</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.692.921</b>	<b>10.703.498</b>
	Total liabilities other than provisions		
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>12.451.389</b>	<b>12.249.030</b>
	<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
Accounting policies
- 2 Personaleomkostninger  
Staff costs
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  
Security and collateral



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	I alt Total
Egenkapital 1. januar 2022 Equity at 1 January 2022	40.000	1.671.085	1.711.085
Overført via resultatdisponering Transfer through appropriation of loss	0	-501.253	-501.253
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b> 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
<b>Egenkapital 31. december 2023</b> Equity at 31 December 2023	40.000	554.568	594.568

## 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, 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 porto/gebyrer, advokat og revisor m.v.

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, 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.

##### Expenses, property

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

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### 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.

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).

##### 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:

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.

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).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

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.

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 leasingydelse. 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.

##### 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

##### 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.

##### 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.

##### 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.

##### 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 gælds metode 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 nettorealisationsværdien.

##### 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 leasingydelse 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 fratrukket 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 Personaleomkostninger

Staff costs

Virksomheden har ingen ansatte.

The Company has no employees.

DKK	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	248.844	28.232
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	<u>264</u>	<u>0</u>
Other financial income		
	<u>249.108</u>	<u>28.232</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	915.080	650.076
Interest expenses, group entities		
Andre finansielle omkostninger	<u>205.561</u>	<u>70.341</u>
Other financial expenses		
	<u>1.120.641</u>	<u>720.417</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-3.960
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-171.800</u>	<u>-136.700</u>
Deferred tax adjustments in the year		
	<u>-171.800</u>	<u>-140.660</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

## 6 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 2023 Cost at 1 January 2023	7.237.830	0	7.237.830
Tilgange Additions	0	1.722.268	1.722.268
Afgange Disposals	-1.062.000	0	-1.062.000
Kostpris 31. december 2023 Cost at 31 December 2023	6.175.830	1.722.268	7.898.098
Opskrivninger 1. januar 2023 Revaluations at 1 January 2023	2.464.170	0	2.464.170
Opskrivninger 31. december 2023 Revaluations at 31 December 2023	2.464.170	0	2.464.170
Afskrivninger Depreciation	0	225.871	225.871
Af- og nedskrivninger 31. december 2023 Impairment losses and depreciation at 31 December 2023	0	225.871	225.871
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> Carrying amount at 31 December 2023	<b>8.640.000</b>	<b>1.496.397</b>	<b>10.136.397</b>
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	1.496.397	1.496.397

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Note 10 provides more details on security for loans, etc. as regards property, plant and equipment.

### Investeringsejendomme

Investment property

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

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.

### Opgørelse af dagsværdi

Virksomhedens investeringsejendom omfatter erhvervslejemål, der skal indgå i et ejendomsprojekt. Ejendommen er niveau 3 i dagsværdihierakiet. Selskabets investeringsejendom er under opførsel og medregnes til kostprisen. Investeringsejendommen omfatter ca. 1440 byggeretskvm, der efter ledelsens vurdering har en dagsværdi på 6.000 kr. pr. m<sup>2</sup>., hvilket er uændret.

### Fair value estimation

The company's investment property consists of commercial leases, which should be included in a real estate project. The real estate is level 3 in the fair value hierarchy. The investment property of the company is under construction and is measured at cost price. The investment property includes approximately 1440 building rights sqm, which according to the management's assessment has a fair value of DKK 6,000 per sqm, which is unchanged.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

### Noter

Notes to the financial statements

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aarhus.

The company's investment property is located in Aarhus.

#### 7 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.

#### 8 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	8.640.000
Dagsværdiniveau Fair value level	3

#### 9 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.

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Security and collateral

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2023.

The Company has not provided any security or other collateral in assets at 31 December 2023.

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 8.640 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.

# 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: 87.49.xxx.xxx

2024-07-01 17:06:49 UTC



## Kasper Gramberg Høyer

### Dirigent

På vegne af: ASV 4 ApS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-01 17:06:49 UTC



## Henrik Pungvig Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-07-02 05:45:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**