

**Astridsvej 4 ApS**

Astridsvej 4  
2635 Ishøj

CVR-nr. 35652736

**Årsrapport 2025**

1. januar 2025 - 31. december 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 16. januar 2026

---

Daniel Bøgholt Bothoft Jørgensen  
*Dirigent*

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Astridsvej 4 ApS  
Astridsvej 4  
2635 Ishøj

CVR-nr.: 35652736

### Direktion

Daniel Bøglund Bothoft Jørgensen

### Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og investere i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 94.177 mod DKK 55.178 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 696.778.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Astridsvej 4 ApS.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 16. januar 2026

**I direktionen**

---

Daniel Bøglund Bothoft Jørgensen  
Direktør

## Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

### Til direktionen i Astridsvej 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Astridsvej 4 ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 16. januar 2026

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Ulrik Fog Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne29419

## Anvendt regnskabspraksis

### Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

### Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

### Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

### Aktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### Passiver

#### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Daniel Jørgensen Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>98.083</b>	<b>144.381</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		91.801	23.281
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>189.884</b>	<b>167.662</b>
Finansielle indtægter		0	127
Finansielle omkostninger		-69.041	-97.027
<b>Resultat før skat</b>		<b>120.843</b>	<b>70.762</b>
Skat af årets resultat	2	-26.666	-15.584
<b>Årets resultat</b>		<b><u>94.177</u></b>	<b><u>55.178</u></b>

## Resultatdisponering

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	94.177	55.178
<b>Årets resultat</b>	<b><u>94.177</u></b>	<b><u>55.178</u></b>

## Aktiver

	Note	31-12-2025	31-12-2024
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	4	2.888.247	2.796.446
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3,6</b>	<b>2.888.247</b>	<b>2.796.446</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.888.247</b>	<b>2.796.446</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.843
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>4.843</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.258</b>	<b>16.817</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.258</b>	<b>21.660</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.902.505</b>	<b>2.818.106</b>

## Passiver

	Note	31-12-2025	31-12-2024
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		646.778	552.601
<b>Egenkapital</b>		<b>696.778</b>	<b>602.601</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	80.077	59.881
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>80.077</b>	<b>59.881</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.052.427	2.052.427
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.052.427</b>	<b>2.052.427</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.563	16.563
Deposita		36.000	59.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.619	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	6.470	10.462
Anden gæld		71	72
Periodeafgrænsningsposter		8.500	16.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.223</b>	<b>103.197</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.125.650</b>	<b>2.155.624</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.902.505</b>	<b>2.818.106</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2024	50.000	497.423	50.000	597.423
Udbetalt udbytte		0	-50.000	-50.000
Overført via resultatdisponeringen		55.178	0	55.178
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>552.601</b>	<b>0</b>	<b>602.601</b>
Overført via resultatdisponeringen		94.177	0	94.177
<b>Egenkapital pr. 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>646.778</b>	<b>0</b>	<b>696.778</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resul- tat</u>	<u>2024</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2025	10.462	59.881		
Betalt vedrørende tidligere år	-10.462			
Skat af årets resultat	6.470	20.196	26.666	15.584
<b>Skyldig pr. 31. december 2025</b>	<b><u>6.470</u></b>	<b><u>80.077</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>26.666</u></b>	<b><u>15.584</u></b>
<b>Som er indregnet således i balancen:</b>				
Hensatte forpligtelser		80.077		
Kortfristede gældsforpligtelser	6.470			
<b>I alt</b>	<b><u>6.470</u></b>	<b><u>80.077</u></b>		

## Noter, fortsat

### 3. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2024
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2025	2.524.260	2.524.260	2.524.260
<b>Kostpris pr. 31. december 2025</b>	<b>2.524.260</b>	<b>2.524.260</b>	<b>2.524.260</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2025	272.186	272.186	248.905
Årets opskrivninger	91.801	91.801	23.281
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2025</b>	<b>363.987</b>	<b>363.987</b>	<b>272.186</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025</b>	<b>2.888.247</b>	<b>2.888.247</b>	<b>2.796.446</b>

### 4. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

#### Boligejendomme:

		Storkøben- havn
Normaliseret driftsresultat	DKK	166.074
Afkastkrav	I procent	5,75%
Tomgang	I procent	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	91.801
Dagsværdi pr. 31. december 2025	DKK	2.888.247

## Noter, fortsat

### 5. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.052.427	2.052.427
<b>I alt</b>	<u><u>2.052.427</u></u>	<u><u>2.052.427</u></u>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.715.551	1.818.995
<b>I alt</b>	<u><u>1.715.551</u></u>	<u><u>1.818.995</u></u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2025</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>
	<u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>af aktiver stillet til sikker-</u>
	DKK	<u>hed</u>
		DKK
Realkreditpantebrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut	2.061.000	2.888.247

### 7. Eventualforpligtelser

Astridsvej 4 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.