

## **Astridsvej 4 ApS**

Astridsvej 4  
2635 Ishøj

CVR-nr. 35652736

## **Årsrapport 2024**

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 30. januar 2025

---

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
Resultatdisponering	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 55.178 mod DKK 60.489 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 602.601.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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 30. januar 2025

## 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 2024 - 31. december 2024 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 revisorers 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 30. januar 2025

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.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## 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.

## 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.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Investeringsejendomme

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

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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme.

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

### 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

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Daniel Jørgensen Holding ApS som administrationsselskab. 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

	Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>144.381</b>	<b>155.939</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		23.281	8.003
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>167.662</b>	<b>163.942</b>
Finansielle indtægter		127	508
Finansielle omkostninger		-97.027	-87.043
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.762</b>	<b>77.407</b>
Skat af årets resultat	2	-15.584	-16.918
<b>Årets resultat</b>		<b>55.178</b>	<b>60.489</b>

## Resultatdisponering

	2024 DKK	2023 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	50.000
Overført til overført resultat	55.178	10.489
<b>Årets resultat</b>	<b>55.178</b>	<b>60.489</b>

# Aktiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	4	2.796.446	2.773.165
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3, 6</b>	<b>2.796.446</b>	<b>2.773.165</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.796.446</b>	<b>2.773.165</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.843	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	2	0	4.843
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.843</b>	<b>4.843</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.817</b>	<b>27.264</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.660</b>	<b>32.107</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.818.106</b>	<b>2.805.272</b>

# Passiver

	Note	31-12-2024 DKK	31-12-2023 DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		552.601	497.423
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	50.000
<b>Egenkapital</b>		<b>602.601</b>	<b>597.423</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	59.881	54.759
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>59.881</b>	<b>54.759</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		59.700	68.700
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	10.462	0
Anden gæld		72	0
Periodeafgrænsningsposter		16.400	15.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>103.197</b>	<b>100.663</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.155.624</b>	<b>2.153.090</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.818.106</b>	<b>2.805.272</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2023	50.000	486.934	100.000	636.934
Udbetalt udbytte		0	-100.000	-100.000
Overført via resultatdisponeringen		10.489	50.000	60.489
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>497.423</b>	<b>50.000</b>	<b>597.423</b>
Udbetalt udbytte		0	-50.000	-50.000
Overført via resultatdisponeringen		55.178	0	55.178
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>552.601</b>	<b>0</b>	<b>602.601</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	0	0

## 2. Skat af årets resultat

	<b>Sambeskat-</b> <b>ningsbidrag</b>	<b>Udskudt</b> <b>skat</b>	<b>Skat af</b> <b>årets</b> <b>resultat</b>	<b>2023</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2024	-4.843	54.759		
Betalt vedrørende tidligere år	4.843			
Skat af årets resultat	10.462	5.122	15.584	16.918
<b>Skyldig pr. 31. december 2024</b>	<b>10.462</b>	<b>59.881</b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b>15.584</b>	<b>16.918</b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		59.881		
Kortfristede gældsforpligtelser	10.462			
<b>I alt</b>	<b>10.462</b>	<b>59.881</b>		

## 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investe-</b> <b>ringsej-</b> <b>domme</b>	<b>I alt</b>	<b>2023</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	2.524.260	2.524.260	2.524.260
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b>2.524.260</b>	<b>2.524.260</b>	<b>2.524.260</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2024	248.905	248.905	240.902
Årets opskrivninger	23.281	23.281	8.003
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>272.186</b>	<b>272.186</b>	<b>248.905</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>2.796.446</b>	<b>2.796.446</b>	<b>2.773.165</b>

## Noter, fortsat

### 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:

		<u>Storkøbenhavn</u>
Normaliseret driftsresultat	DKK	160.795
Afkastkrav	I procent	5,75%
Tomgang	I procent	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	23.281
Dagsværdi pr. 31-12-2024	DKK	2.796.446

### 5. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.052.427	2.052.427
<b>I alt</b>	<b><u>2.052.427</u></b>	<b><u>2.052.427</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.818.995	1.916.418
<b>I alt</b>	<b><u>1.818.995</u></b>	<b><u>1.916.418</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2024</u>	
	<u>Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Realkreditpantebrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut	2.061.000	2.796.446

## Noter, fortsat

### 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 kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# 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.”

## Daniel Bøglund Bothoft Jørgensen

Direktør

Serienummer: 963c5a29-89cb-46b3-ab4e-a02a1d665f52

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-01-30 08:04:42 UTC



## Ulrik Fog Christensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a700829a-8e8c-4b7e-882d-3b87d8b274eb

IP: 81.27.xxx.xxx

2025-01-30 11:54:03 UTC



## Daniel Bøglund Bothoft Jørgensen

Dirigent

Serienummer: 963c5a29-89cb-46b3-ab4e-a02a1d665f52

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-01-30 12:06:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: EWD3Z-NKZ42-V0B13-530QN-E250H-FQKUH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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