

**Ishøj Søndergade 3 ApS**

Fuglebækvej 6  
2770 Kastrup  
CVR-nr. 35 40 28 53

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022  
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. juni 2023

---

Lars Peter Vilmann Wellejus  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
1. januar - 31. december 2022	
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ishøj Søndergade 3 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 28. juni 2023

## Direktion

Lars Peter Vilmann Wellejus  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i Ishøj Søndergade 3 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ishøj Søndergade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **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**

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

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

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. juni 2023

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Morten Michael Kertesz  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46601

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Ishøj Søndergade 3 ApS  
Fuglebækvej 6  
2770 Kastrup

CVR-nr.: 35 40 28 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 3. juli 2013

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Tårnby

**Direktion**

Lars Peter Vilmann Wellejus, direktør

**Revisor**

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Hovedvejen 107, 2.  
2600 Glostrup

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 28. juni 2023 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 509.245, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.413.486.

Årets resultat er påvirket af omkostninger til udvikling af selskabets ejendom for salg i form af udstykning af grunde. Ejerne har givet tilsagn om at yde selskabet likviditetsmæssig bistand indtil udviklingen og salg er tilendebragt.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ishøj Søndergade 3 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes grunde og bygninger til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på egenkapitalen på en særlig opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives grunde og bygninger til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde	100 år	100 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>-567.892</b>	<b>-711.328</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-92.576</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-567.892</b>	<b>-803.904</b>
Finansielle indtægter		420	412
Finansielle omkostninger	2	<u>-85.407</u>	<u>-70.448</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-652.879</b>	<b>-873.940</b>
Skat af årets resultat	3	<u>143.634</u>	<u>171.900</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-509.245</u></u></b>	<b><u><u>-702.040</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-509.245</u>	<u>-702.040</u>
		<b><u><u>-509.245</u></u></b>	<b><u><u>-702.040</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	9.275.000	9.275.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.275.000</b>	<b>9.275.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.275.000</b>	<b>9.275.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		21.444	21.023
Periodeafgrænsningsposter		0	7.370
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.444</b>	<b>28.393</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>21.444</b>	<b>28.393</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.296.444</b>	<b>9.303.393</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		5.131.495	5.131.495
Overført resultat		<u>-1.798.009</u>	<u>-1.288.764</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>3.413.486</u></b>	<b><u>3.922.731</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>952.573</u>	<u>1.096.207</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>952.573</u></b>	<b><u>1.096.207</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		<u>4.633.685</u>	<u>3.992.455</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.633.685</u></b>	<b><u>3.992.455</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>296.700</u>	<u>292.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>296.700</u></b>	<b><u>292.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.930.385</u></b>	<b><u>4.284.455</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>9.296.444</u></u></b>	<b><u><u>9.303.393</u></u></b>

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	80.000	5.131.495	-1.288.764	3.922.731
Årets resultat	0	0	-509.245	-509.245
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>5.131.495</u></b>	<b><u>-1.798.009</u></b>	<b><u>3.413.486</u></b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Årets resultat er påvirket af omkostninger til udvikling af selskabets ejendom for salg i form af udstykning af grunde. Ejerne har givet tilsagn om at yde selskabet likviditetsmæssig bistand indtil udviklingen og salg er tilendebragt.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	85.407	70.445
Andre finansielle omkostninger	0	3
	<u><b>85.407</b></u>	<u><b>70.448</b></u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	<u>-143.634</u>	<u>-171.900</u>
	<u><b>-143.634</b></u>	<u><b>-171.900</b></u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris primo	<u>3.000.000</u>
Kostpris ultimo	<u>3.000.000</u>
Opskrivninger primo	<u>6.552.728</u>
Opskrivninger ultimo	<u>6.552.728</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>277.728</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>277.728</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>9.275.000</b></u>

## Noter

### 5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.