

# **Ny Østergade/Tværstræde 14 Driftsselskab ApS**

Øster Søgade 100, 2. tv., 2100 København Ø

**CVR-nr. 38 27 78 47**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31. januar 2022

---

Christian Victor Alsted  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ny Østergade/Tværstræde 14 Driftsselskab 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2022

### Direktion

Christian Victor Alsted

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ny Østergade/Tværstræde 14 Driftsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ny Østergade/Tværstræde 14 Driftsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 31. januar 2022

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33281

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ny Østergade/Tværstræde 14 Driftsselskab ApS Øster Søgade 100, 2. tv. 2100 København Ø CVR-nr.: 38 27 78 47 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 20. december 2016 Hjemsted: København
Direktion	Christian Victor Alsted
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og foretage investeringer i ejendomme samt anden beslægtet virksomhed hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 191.566, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.312.192.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>432.937</b>	<b>612.645</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-102.451	-102.451
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>330.486</b>	<b>510.194</b>
Finansielle omkostninger		-84.905	-83.066
<b>Resultat før skat</b>		<b>245.581</b>	<b>427.128</b>
Skat af årets resultat	1	-54.015	-93.947
<b>Årets resultat</b>		<b>191.566</b>	<b>333.181</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		191.566	333.181
		<b>191.566</b>	<b>333.181</b>

## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		12.701.962	12.804.413
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>12.701.962</b>	<b>12.804.413</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.701.962</b>	<b>12.804.413</b>
Andre tilgodehavender		70.287	170.707
Periodeafgrænsningsposter		48.441	8.265
<b>Tilgodehavender</b>		<b>118.728</b>	<b>178.972</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.239.025</b>	<b>188.751</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.357.753</b>	<b>367.723</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.059.715</b>	<b>13.172.136</b>



## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.262.192	1.070.626
<b>Egenkapital</b>		<b>1.312.192</b>	<b>1.120.626</b>
Hensættelse til udskudt skat		150.356	123.093
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>150.356</b>	<b>123.093</b>
Banker		5.115.141	5.430.289
Deposita		401.868	428.831
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.517.009</b>	<b>5.859.120</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	321.314	321.957
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.217.042	4.149.788
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.388.721	1.348.273
Selskabsskat		26.752	67.254
Anden gæld		2.123.129	182.025
Periodeafgrænsningsposter		3.200	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.080.158</b>	<b>6.069.297</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.597.167</b>	<b>11.928.417</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.059.715</b>	<b>13.172.136</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	1.070.626	1.120.626
Årets resultat	0	191.566	191.566
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>1.262.192</b>	<b>1.312.192</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	26.752	67.254
Årets udskudte skat	27.263	26.693
	<b>54.015</b>	<b>93.947</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	kr.
Kostpris 1. januar	13.204.482
Kostpris 31. december	13.204.482
Af- og nedskrivninger 1. januar	400.069
Årets nedskrivninger	102.451
Af- og nedskrivninger 31. december	502.520
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>12.701.962</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Banker	5.752.246	5.436.455	321.314	3.931.073
Deposita	428.831	401.868	0	0
	<b>6.181.077</b>	<b>5.838.323</b>	<b>321.314</b>	<b>3.931.073</b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alsted Ejendomme Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 5.436, samt for koncernselskabers gæld, er der givet sikkerhed i ejerpantebrev på t.kr. 35.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 12.701.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ny Østergade/Tværstræde 14 Driftsselskab ApS for 2021 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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>
Bygninger	50 år	50 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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 kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.