

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# Istedgade 48-50 ApS

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 39 72 71 88

## Årsrapport for 2022

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 8/2 2023.

---

Dirigent  
Jan Leth Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2022	10
Balance pr. 31/12 2022	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Istedgade 48-50 ApS

Toldbodgade 36 A

1263 København K

CVR-nr.: 39 72 71 88

Hjemstedskommune: København

### **Direktion**

Kristine Zeest Leth

Morten Edvard Clausen

### **Revision**

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32

2610 Rødovre

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udleje og sælge ejendommen beliggende Istedgade 48-50, 1650 København V.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for Istedgade 48-50 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 8. februar 2023

### **Direktion**

Kristine Zeest Leth

Morten Edvard Clausen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Istedgade 48-50 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Istedgade 48-50 ApS for regnskabsåret 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Rødovre, den 8. februar 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Bruttofortjeneste og -tab består af nettoomsætning, modregnet driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### **Andre finansielle indtægter og omkostninger**

Andre finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav på mellem 4% og 6%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	586.960	649.954
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		586.960	649.954
	<b>Udgifter</b>		
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	586.960	649.954
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.936	63
	Andre finansielle indtægter	1.052.482	91.389
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-118
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-220.870</u>	<u>-193.075</u>
	<b>Resultat før skat</b>	1.426.508	548.213
2	Skat af årets resultat	<u>-313.831</u>	<u>-120.608</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.112.677</u></u>	<u><u>427.605</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	212.677	427.605
	Udbytte	<u>900.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>1.112.677</u></u>	<u><u>427.605</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note	31/12 2022	31/12 2021	
	kr.	kr.	
	<b>AKTIVER</b>		
	Investeringsejendomme	<u>11.900.000</u>	<u>11.900.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.900.000</u>	<u>11.900.000</u>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>11.900.000</u>	<u>11.900.000</u>
	Periodeafgrænsningsposter	31.767	30.573
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.017.999	838.324
	Andre tilgodehavender	<u>588.576</u>	<u>629.121</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.638.342</u>	<u>1.498.018</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.706</u>	<u>69.221</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.641.048</u>	<u>1.567.239</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>13.541.048</u></u>	<u><u>13.467.239</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note		31/12 2022	31/12 2021
		kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	3.401.929	3.189.252
	Afsat udbytte	900.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.351.929</b>	<b>3.239.252</b>
2	Hensættelser til udskudt skat	926.551	896.423
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>926.551</b>	<b>896.423</b>
	Gæld til kreditinstitutter	6.704.202	7.915.447
	Ansvarlig lånekapital	866.889	825.064
	Deposita	63.019	61.016
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.634.110</b>	<b>8.801.527</b>
4	Gæld til kreditinstitutter	198.443	284.553
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.416	1.520
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	283.703	91.372
	Anden gæld	115.896	152.592
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>628.458</b>	<b>530.037</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.262.568</b>	<b>9.331.564</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.541.048</b>	<b>13.467.239</b>
5	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	283.703	91.372
Udskudt skat, regulering	<u>30.128</u>	<u>29.236</u>
	<u>313.831</u>	<u>120.608</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>926.551</u>	<u>896.423</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		Investerings-
		ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022		9.055.660
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>		<u>9.055.660</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022		2.844.340
Op-/nedskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>		<u>2.844.340</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>		<u>11.900.000</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 5,76 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 11.405.310 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -491.691 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 12.439.581 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 539.581 kr.

## Noter (fortsat)

4	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til kreditinstitutter	6.902.645	198.443	6.704.202	5.851.825
	Ansvarlig lånekapital	866.889	0	866.889	866.889
	Deposita	63.019	0	63.019	63.019
		<u>7.832.553</u>	<u>198.443</u>	<u>7.634.110</u>	<u>6.781.733</u>

## 5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 6.902.645, er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 11.900.000.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristine Zeest Leth (CPR valideret)

### Direktion

Serienummer: 6a295d04-1c7b-444e-830d-e341ce47741c

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-02-08 12:28:18 UTC



## Morten Edvard Clausen (CPR valideret)

### Direktion

Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112

IP: 109.202.xxx.xxx

2023-02-10 10:16:40 UTC



## Kasper Kjærsgaard

### Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-02-10 10:18:45 UTC



## Jan Leth Christensen (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-02-10 10:56:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: AY8UX-7A5ZH-NFKFO-3W2EA-56KFW-G102G

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>