



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København

T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk
www.rsm.dk

Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS

Ørestads Boulevard 55 A, 6. 602, 2300 København S

CVR-nr. 20 03 18 08

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2023.

Henrik Thuesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 20. april 2023

Direktion

Niels Thuesen

Henrik Thuesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

København V, den 20. april 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer

statsautoriseret revisor
mne35785

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS Ørestads Boulevard 55 A, 6. 602 2300 København S
	CVR-nr.: 20 03 18 08
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Thuesen, Tunegårdsvænget 32 Henrik Thuesen, Ørestads Boulevard 55A, 6.0602
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, investering herunder i fast ejendom, industri og andre dermed beslægtede formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -49.865 kr. mod -46.053 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.084.705 kr. mod 602.608 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2022, som er af væsentlig betydning for årsrapporten for regnskabsåret 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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 til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige 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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttotab	-49.865	-46.053
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-12.700	1.904.203
Andre finansielle indtægter	196.519	148.653
Øvrige finansielle omkostninger	-1.218.659	-84.652
Resultat før skat	-1.084.705	1.922.151
Skat af årets resultat	0	-1.319.543
Årets resultat	-1.084.705	602.608
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	602.608
Disponeret fra overført resultat	-1.084.705	0
Disponeret i alt	-1.084.705	602.608

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
1 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	299.517
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	299.517
Anlægsaktiver i alt	0	299.517
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	45.435	307.818
Tilgodehavender i alt	45.435	307.818
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.373.819	5.855.685
Værdipapirer i alt	5.373.819	5.855.685
Likvide beholdninger	21.325	62.264
Omsætningsaktiver i alt	5.440.579	6.225.767
Aktiver i alt	5.440.579	6.525.284

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.303.079	6.387.784
Egenkapital i alt	5.428.079	6.512.784
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.500	12.500
Gældsforpligtelser i alt	12.500	12.500
 Passiver i alt	5.440.579	6.525.284

2 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	3.211.707	2.573.469	5.910.176
Resultatandel	0	0	602.608	602.608
Overført til overført resultat	0	-3.211.707	0	-3.211.707
Overført fra indre værdis metode	0	0	3.211.707	3.211.707
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	0	6.387.784	6.512.784
Resultatandel	0	0	-1.084.705	-1.084.705
	125.000	0	5.303.079	5.428.079

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	5.959.595	5.959.983
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-388</u>
Kostpris ultimo	<u>5.959.595</u>	<u>5.959.595</u>
Opskrivninger primo	-5.660.078	1.110.331
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-22.700	1.904.591
Hævet kontant	-289.000	-8.675.000
Regulering vedr. afvikling af virksomhed	<u>12.183</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>-5.959.595</u>	<u>-5.660.078</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>299.517</u>
2. Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Børsnoterede obligationer</u>
Dagsværdi ultimo	<u>773.402</u>	<u>4.600.417</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>46.967</u>	<u>-1.217.036</u>