

# Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS

Gl Strandvej 304  
3050 Humlebæk  
CVR-nr. 40 36 55 67

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. maj 2022

Dirigent

---

Svend Olhoff

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |             |
| Resultatopgørelse                               | 5           |
| Balance   | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 8           |
| Noter   | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 10          |

## Ledelsespåtegning

---

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 11. maj 2022

### Direktionen

Svend Olhoff

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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 11. maj 2022

#### **2talRevision**

Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg  
Registreret revisor  
MNE.nr.: mne30101

## Ledelsesberetning

---

### Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS  
Gl Strandvej 304  
3050 Humlebæk

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| CVR-nr.           | 40 36 55 67                   |
| Stiftelsesdato:   | 21. marts 2019                |
| Hjemstedskommune: | Humlebæk                      |
| Regnskabsår:      | 1. januar - 31. december 2021 |

### Direktion

Svend Olhoff

### Revisor

2talRevision  
Registreret revisionsfirma  
Medlem af FSR • danske revisorer  
Generatorvej 37  
2860 Søborg

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 11. maj 2022 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Beretning

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er drift af udlejningsejendomme samt efter ledelsen skøn virksomhed forbundet hermed.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2021, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

#### **Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat som udgør et overskud på 444 t.kr., anses af ledelsen for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse

| <u>Note</u>                          | <u>2021</u>    | <u>2020</u>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
|                                      | <u>kr.</u>     | <u>kr.</u>     |
| <b>Bruttofortjeneste</b>             | 742.322        | 742.747        |
| Af- og nedskrivninger                | -24.000        | -24.000        |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>     | <b>718.322</b> | <b>718.747</b> |
| Finansielle indtægter                | 0              | -685           |
| Finansielle omkostninger             | -142.970       | -152.709       |
| <b>Resultat før skat</b>             | <b>575.352</b> | <b>565.353</b> |
| 1 Skat af årets resultat             | -131.006       | -132.343       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                | <b>444.346</b> | <b>433.010</b> |
| <b>Der foreslås fordelt således:</b> |                |                |
| Overført resultat til næste år       | 444.346        |                |
| <b>Resultatdisponering i alt</b>     | <b>444.346</b> |                |

## Balance

### Aktiver

| <u>Note</u>                           | <u>2021</u><br><u>kr.</u> | <u>2020</u><br><u>kr.</u> |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger                   | 10.152.000                | 10.176.000                |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>10.152.000</b>         | <b>10.176.000</b>         |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            | <b>10.152.000</b>         | <b>10.176.000</b>         |
| Andre tilgodehavender                 | 22.312                    | 22.312                    |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>22.312</b>             | <b>22.312</b>             |
| Likvide beholdninger                  | 184.456                   | 19.557                    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        | <b>206.768</b>            | <b>41.869</b>             |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  | <b>10.358.768</b>         | <b>10.217.869</b>         |



## Balance

### Passiver

| Note  | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                  | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                   | 4.768.744         | 4.324.398         |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                            | <b>4.818.744</b>  | <b>4.374.398</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                       | 1.809.940         | 1.815.220         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>                 | <b>1.809.940</b>  | <b>1.815.220</b>  |
| 2 Anden langfristet gæld                            | 182.955           | 100.500           |
| 3 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 3.191.348         | 3.386.381         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>        | <b>3.374.303</b>  | <b>3.486.881</b>  |
| Kortfristet gæld til banker                         | 0                 | 150.685           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                 | 87.000            | 86.600            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser            | 8.750             | 0                 |
| Selskabsskat  | 72.150            | 136.686           |
| Anden gæld  | 49.348            | 42.348            |
| Deposita, kortfristede gældsforpligtelser           | 138.533           | 125.051           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>        | <b>355.781</b>    | <b>541.370</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>                     | <b>3.730.084</b>  | <b>4.028.251</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                               | <b>10.358.768</b> | <b>10.217.869</b> |
| 4 Eventualforpligtelser                             |                   |                   |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser             |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

|                           | 2021             | 2020             |
|---------------------------|------------------|------------------|
|                           | kr.              | kr.              |
| <b>Virksomhedskapital</b> |                  |                  |
| Saldo primo               | 50.000           | 50.000           |
| <b>Saldo ultimo</b>       | <b>50.000</b>    | <b>50.000</b>    |
| <br>                      |                  |                  |
| <b>Overført resultat</b>  |                  |                  |
| Saldo primo               | 4.324.398        | 3.891.388        |
| Årets resultat            | 444.346          | 433.010          |
| <b>Saldo ultimo</b>       | <b>4.768.744</b> | <b>4.324.398</b> |

## Noter

|   | 2021              | 2020           |                    |                   |
|---|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|
|   | kr.               | kr.            |                    |                   |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede   | 0                 | 0              |                    |                   |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>   |                   |                |                    |                   |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  | 136.290           | 130.925        |                    |                   |
| Årets regulering af udskudt skat  | -5.280            | -5.280         |                    |                   |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år  | -4                | 6.698          |                    |                   |
|   | <b>131.006</b>    | <b>132.343</b> |                    |                   |
|   |                   |                |                    |                   |
|   | <b>Gæld i alt</b> | <b>Afdrag</b>  | <b>Langfristet</b> | <b>Restgæld</b>   |
|   | <b>31.12.2021</b> | <b>2022</b>    | <b>del</b>         | <b>efter 5 år</b> |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                   |                |                    |                   |
| Anden langfristet gæld  | -182.955          | 0              | -182.955           | 0                 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse   | -3.191.348        | 0              | -3.191.348         | 0                 |
|   | <b>-3.374.303</b> | <b>0</b>       | <b>-3.374.303</b>  | <b>0</b>          |
| <b>4 Eventualforpligtelser</b>  |                   |                |                    |                   |
| Ingen   |                   |                |                    |                   |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                   |                |                    |                   |
| Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.700 t.kr., der giver pant i selskabets grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. |                   |                |                    |                   |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttoresultatet indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

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

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger, 20 - 50 år - fratrukket vurderet scrapværdi

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger under andre eksterne omkostninger på anskaffelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Svend Olhoff

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-233871767713  
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2022 kl.: 09:02:51  
Underskrevet med NemID

## Svend Olhoff

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-233871767713  
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2022 kl.: 09:02:51  
Underskrevet med NemID

## Morten Thornberg

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1138888827159  
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2022 kl.: 11:10:31  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 7286dfujhg247611750

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).