

Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS

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

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. april 2024

Dirigent

Svend Olhoff

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
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 2023 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 3. april 2024

Direktionen

Svend Olhoff

Revisors erklæring

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 2023 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 3. april 2024

2talRevision

Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg
Registreret revisor
MNE.nr.: mne30101

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS
GI Strandvej 304
3050 Humlebæk

CVR-nr.	40 36 55 67
Stiftelsesdato:	21. marts 2019
Hjemstedskommune:	Humlebæk
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2023

Direktion

Svend Olhoff

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 8D, 1. th.
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. april 2024 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 2023, 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 anses 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>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	837.436	810.093
Af- og nedskrivninger	-24.000	-24.000
Resultat af ordinær drift	813.436	786.093
Finansielle indtægter	0	56.431
Finansielle omkostninger	-202.633	-174.423
Resultat før skat	610.803	668.101
1 Skat af årets resultat	-134.683	-146.018
ÅRETS RESULTAT	476.120	522.083
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	476.120	
Resultatdisponering i alt	476.120	

Balance

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Grunde og bygninger	<u>10.104.000</u>	<u>10.128.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.104.000</u>	<u>10.128.000</u>
Andre (langfristede) tilgodehavender	<u>832.166</u>	<u>4.251.431</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>832.166</u>	<u>4.251.431</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>10.936.166</u>	<u>14.379.431</u>
Andre tilgodehavender	<u>2.312</u>	<u>22.312</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.312</u>	<u>22.312</u>
Likvide beholdninger	<u>26.133</u>	<u>33.341</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>28.445</u>	<u>55.653</u>
AKTIVER I ALT	<u>10.964.611</u>	<u>14.435.084</u>

Balance

Passiver

Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.766.946	5.290.826
EGENKAPITAL I ALT	5.816.946	5.340.826
Hensættelser til udskudt skat	1.799.380	1.804.660
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	1.799.380	1.804.660
2 Langfristet gæld til banker	249.151	4.028.655
2 Anden langfristet gæld	143.736	90.109
2 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.543.825	2.768.654
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.936.712	6.887.418
Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.000	87.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750	8.750
Selskabsskat	85.964	93.098
Anden gæld	37.068	65.116
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	192.791	148.216
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	411.573	402.180
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.348.285	7.289.598
PASSIVER I ALT	10.964.611	14.435.084
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000
Overført resultat		
Saldo primo	5.290.826	4.768.743
Årets resultat	476.120	522.083
Saldo ultimo	5.766.946	5.290.826

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	142.956	154.308
Årets regulering af udskudt skat	-5.280	-5.280
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.993	-3.010
	<u>134.683</u>	<u>146.018</u>

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2023	2024	del	efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til banker	249.151	0	249.151	0
Anden langfristet gæld	143.736	0	143.736	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.543.825	0	2.543.825	0
	<u>2.936.712</u>	<u>0</u>	<u>2.936.712</u>	<u>0</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

4 Medarbejderforhold

	2023	2022
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

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

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.

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".

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 - restværdi 20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 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. 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse 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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Olhoff

Direktør

ID: c74db440-fb96-4f2e-8761-a68d63745d8e

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 23:11:56

Underskrevet med MitID



Svend Olhoff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Olhoff

Dirigent

ID: c74db440-fb96-4f2e-8761-a68d63745d8e

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2024 kl.: 23:11:56

Underskrevet med MitID



Morten Thornberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Thornberg

Revisor

ID: 933c8e92-aa3d-43b0-9e15-50e90fff297b

Tidspunkt for underskrift: 04-04-2024 kl.: 05:40:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 123e24gxrU251678894

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.