

Ejendomsselskabet Tullinsgade 21 ApS

Løvstræde 1, 3., 1152 København K
CVR-nr. 36 43 57 71

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.04.26

Lennart Bent Lajboschitz
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Søborg
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS
c/o UBSBolig A/S
Løvstræde 1, 3.
1152 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 36 43 57 71
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lennart Bent Lajboschitz

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. april 2026

Direktionen

Lennart Bent Lajboschitz

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 21. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne11743

	2025	2024
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	926.592	1.043.168
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-102.612	-102.612
Resultat af primær drift	823.980	940.556
² Finansielle omkostninger	-139.144	-518.349
Resultat før skat	684.836	422.207
Skat af årets resultat	-151.084	-92.917
Årets resultat	533.752	329.290
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	533.752	329.290
I alt	533.752	329.290

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	22.305.205	22.407.817
Materielle anlægsaktiver under udførelse	911.071	586.775
3 Materielle anlægsaktiver i alt	23.216.276	22.994.592
Anlægsaktiver i alt	23.216.276	22.994.592
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.662	18.853
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.253.311	1.258.862
Udskudt skatteaktiv	14.324	46.829
Andre tilgodehavender	370.734	276.330
Periodeafgrænsningsposter	15.808	14.534
Tilgodehavender i alt	1.672.839	1.615.408
Omsætningsaktiver i alt	1.672.839	1.615.408
Aktiver i alt	24.889.115	24.610.000

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	19.124.968	2.864.712
Egenkapital i alt	19.174.968	2.914.712
4 Andre hensatte forpligtelser	0	50.145
Hensatte forpligtelser i alt	0	50.145
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.948.616	4.948.616
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	0	15.654.280
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.948.616	20.602.896
Modtagne forudbetalinger fra kunder	117.498	174.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.744	359.590
Deposita	464.153	436.101
Selskabsskat	118.579	72.224
Anden gæld	5.557	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	765.531	1.042.247
Gældsforpligtelser i alt	5.714.147	21.645.143
Passiver i alt	24.889.115	24.610.000
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		
9 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	50.000	2.535.422	2.585.422
Forslag til resultatdisponering	0	329.290	329.290
Saldo pr. 31.12.24	50.000	2.864.712	2.914.712
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	50.000	2.864.712	2.914.712
Koncerntilskud	0	15.726.504	15.726.504
Forslag til resultatdisponering	0	533.752	533.752
Saldo pr. 31.12.25	50.000	19.124.968	19.174.968

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

2025	2024
DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	306.947
Øvrige finansielle omkostninger	139.144	211.402
I alt	139.144	518.349

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme under udførelse	Materielle an- lægsaktiver
Kostpris pr. 01.01.25	23.536.395	586.775
Tilgang i året	0	324.296
Kostpris pr. 31.12.25	23.536.395	911.071
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25	-1.128.578	0
Afskrivninger i året	-102.612	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	-1.231.190	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	22.305.205	911.071

4. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	50.145
I alt	0	50.145

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	4.948.616	4.948.616	4.948.616
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	15.654.280
I alt	4.948.616	4.948.616	20.602.896

6. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. .

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.949 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.305.

8. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Mitco Holding ApS.

9. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	40	16.417.117

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat, idet tilskuddene regnskabsmæssigt behandles som kapitalindskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.