



2talRevision
Registreret Revisionsfirma
CVR-nr. 29 09 13 31

Generatorvej 8D, 1. Th.
2860 Søborg

T: +45 98 10 00 00
E: info@2talrevision.dk
W: www.2talrevision.dk

Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS

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

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. april 2025

Dirigent

Svend Olhoff

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSK*

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 30. april 2025

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 2024 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 30. april 2025

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:	Fredensborg
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2024

Direktion

Svend Olhoff

Revisor

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. april 2025 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af udlejningsejendomme samt efter ledelsens 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 2024, 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 for perioden 1. januar til 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	896.794	837.436
1 Personaleomkostninger	-272.000	0
Af- og nedskrivninger	-24.000	-24.000
Resultat af ordinær drift	600.794	813.436
Finansielle indtægter	2.805	0
Finansielle omkostninger	-95.001	-202.633
Resultat før skat	508.598	610.803
2 Skat af årets resultat	-107.535	-134.683
ÅRETS RESULTAT	401.063	476.120
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	401.063	
Resultatdisponering i alt	401.063	

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Grunde og bygninger	10.080.000	10.104.000
Materielle anlægsaktiver i alt	10.080.000	10.104.000
Andre (langfristede) tilgodehavender	0	832.166
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	832.166
ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.080.000	10.936.166
Andre tilgodehavender	668.560	2.312
Tilgodehavender i alt	668.560	2.312
Likvide beholdninger	62.753	26.133
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	731.313	28.445
AKTIVER I ALT	10.811.313	10.964.611

Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	6.168.009	5.766.946
EGENKAPITAL I ALT	6.218.009	5.816.946
Hensættelser til udskudt skat	1.794.100	1.799.380
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	1.794.100	1.799.380
Langfristet gæld til banker	0	249.151
Anden langfristet gæld	0	143.736
3 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.161.314	2.543.825
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.161.314	2.936.712
Modtagne forudbetalinger fra kunder	108.846	87.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.438	8.750
Selskabsskat	52.040	85.964
Anden gæld	274.775	37.068
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	192.791	192.791
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	637.890	411.573
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.799.204	3.348.285
PASSIVER I ALT	10.811.313	10.964.611

Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	50.000	50.000
Saldo ultimo	50.000	50.000
Overført resultat		
Saldo primo	5.766.946	5.290.826
Årets resultat	401.063	476.120
Saldo ultimo	6.168.009	5.766.946

Noter

1 Personaleomkostninger

Gager og lønninger	272.000	0
	<u>272.000</u>	<u>0</u>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	0
---	---	---

2024	2023
kr.	kr.

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	118.052	142.956
Årets regulering af udskudt skat	-5.280	-5.280
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.237	-2.993
	<u>107.535</u>	<u>134.683</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2024	2025	del	efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.161.314	0	2.161.314	0
	<u>2.161.314</u>	<u>0</u>	<u>2.161.314</u>	<u>0</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS for 2024 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

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 reklame, administration, lokaler mv.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder omsætningen samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

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.