



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 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2026

**Dirigent**

---

Svend Olhoff

MEDELEM AF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<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 2025 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.

Humlebæk, den 30. maj 2026

### Direktionen

Svend Olhoff

## Revisors erklæring

---

### Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 30. maj 2026

#### **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 2025

### Direktion

Svend Olhoff

### Revisor

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

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2026 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

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

Årets resultat udgør et overskud på 576 t.kr. mod et overskud på 401 t.kr. sidste år og anses for tilfredsstillende. Resultatet er positivt påvirket af en stabil drift af selskabets udlejningsejendom, lavere personaleomkostninger og forbedrede finansielle poster. Ledelsen vurderer selskabets økonomiske udvikling og finansielle stilling som tilfredsstillende.



## Balance pr. 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	10.056.000	10.080.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.056.000</b>	<b>10.080.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>10.056.000</b>	<b>10.080.000</b>
Andre tilgodehavender	791.253	668.560
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>791.253</b>	<b>668.560</b>
Likvide beholdninger	215.080	62.753
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.006.333</b>	<b>731.313</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>11.062.333</b>	<b>10.811.313</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	6.743.701	6.168.009
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>6.793.701</b>	<b>6.218.009</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.788.820	1.794.100
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.788.820</b>	<b>1.794.100</b>
3 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.753.259	2.161.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.753.259</b>	<b>2.161.314</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.000	108.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.109	9.438
Selskabsskat	151.694	52.040
Anden gæld	281.959	274.775
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	192.791	192.791
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>726.553</b>	<b>637.890</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.479.812</b>	<b>2.799.204</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.062.333</b>	<b>10.811.313</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	6.168.009	5.766.946
Årets resultat	575.692	401.063
<b>Saldo ultimo</b>	<u>6.743.701</u>	<u>6.168.009</u>

## Noter

---

	2025	2024
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	107.802	272.000
Andre omkostninger til social sikring	746	0
	<u>108.548</u>	<u>272.000</u>

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
---	----------	----------

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	170.302	118.052
Årets regulering af udskudt skat	-5.280	-5.280
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-5.237
	<u>165.022</u>	<u>107.535</u>

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	31.12.2025	2026	del	efter 5 år
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.753.259	0	1.753.259	0
	<u>1.753.259</u>	<u>0</u>	<u>1.753.259</u>	<u>0</u>

**4 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Istedgade 101, København ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C. Der er alene foretaget tilvalg fra regnskabsklasse C vedrørende præsentation af egenkapitalopgørelse.

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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, lejen vedrører. Nettoomsætningen måles ekskl. moms og afgifter og reduceres med eventuelle rabatter og lejetab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 mv.

### 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 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 materielle anlægsaktiver 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 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.