

# Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS

Ørestads Boulevard 55 A, 6. 602, 2300 København S

CVR-nr. 20 03 18 08

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2026.

---

Henrik Thuesen  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 16. marts 2026

### Direktion

Niels Thuesen

Henrik Thuesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet 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.

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.

København V, den 16. marts 2026

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Peter Arent Benkjer**

statsautoriseret revisor  
mne35785

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS  
Ørestads Boulevard 55 A, 6. 602  
2300 København S

CVR-nr.: 20 03 18 08  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Niels Thuesen  
Henrik Thuesen

**Revisor**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København V

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel, investering herunder i fast ejendom, industri og andre beslægtede formål.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -48.149 kr. mod -53.883 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -97.455 kr. mod -9.078 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2025, som er af væsentlig betydning for årsrapporten for regnskabsåret 2025.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fiolstræde 23 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-48.149</b>	<b>-53.883</b>
Andre finansielle indtægter	139.195	286.331
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-188.501</u>	<u>-241.526</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-97.455</b>	<b>-9.078</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-97.455</u></b>	<b><u>-9.078</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	100.000	100.000
Udbytte for regnskabsåret	50.000	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-247.455</u>	<u>-109.078</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-97.455</u></b>	<b><u>-9.078</u></b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	9.160	9.669
Tilgodehavender i alt	9.160	9.669
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.571.635	5.759.444
Værdipapirer i alt	5.571.635	5.759.444
Likvide beholdninger	123.293	132.430
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.704.088</b>	<b>5.901.543</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.704.088</b>	<b>5.901.543</b>

## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.516.588	5.764.043
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.691.588</u></b>	<b><u>5.889.043</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.500	12.500
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.500</u></b>	<b><u>12.500</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.704.088</u></b>	<b><u>5.901.543</u></b>

- 1 Medarbejderforhold
- 2 Oplysninger om dagsværdi

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	5.873.121	0	5.998.121
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-109.078	100.000	-9.078
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	100.000	0	100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-100.000	0	-100.000
Egenkapital 1. januar 2025	<u>125.000</u>	<u>5.764.043</u>	<u>0</u>	<u>5.889.043</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	-247.455	50.000	-197.455
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	100.000	0	100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-100.000	0	-100.000
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>5.516.588</b></u>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>5.691.588</b></u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b><u>Børsnoterede aktier</u></b>	<b><u>Børsnoterede obligationer</u></b>
Dagsværdi ultimo	<u>1.185.849</u>	<u>4.385.787</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-74.227</u>	<u>-114.168</u>