

## **Ejendomsselskabet Gentofte ApS**

Violvej 28  
2820 Gentofte

CVR-nr. 32 10 08 48

### **Årsrapport for 2022**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. juni 2023

---

Allan René Skovmand  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Gentofte ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 22. maj 2023

### Direktion

Allan René Skovmand  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gentofte ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Gentofte ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 revisoreres 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hillerød, den 22. maj 2023

**RTS**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33215

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Gentofte ApS Violvej 28 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 32 10 08 48
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Hjemsted: Gentofte
<b>Direktion</b>	Allan René Skovmand, direktør
<b>Revisor</b>	RTS statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 14A, 1. sal 3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i arkitekt- og byggerådgivning fortrinsvis til private bygherrer.

Selskabet har tillige som en forsøgsordning førhen bedrevet mandskabsudlejning af udenlandsk arbejdskraft til særligt én kunde, via søsterselskabet 'Team Til Nicolai Eckert ApS', en aktivitet som dog er afviklet og ikke forventes genoptaget.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har ikke taget nye kunder eller projekter ind i regnskabsåret, idet selskabets ansatte har været beskæftiget med eksterne aktiviteter. Aktiviteten har således været på et absolut minimum, og fortrinsvis i form af service af eksisterende kunderelationer samt forberedelse af juridiske dokumenter til retssagen jf. nedenfor

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 403.047, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 290.336.

Ledelsen anser i lyset af den reducerede aktivitet resultatet som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Ledelsesberetning

### Årets hændelser

Selskabet fører og har siden ultimo 2020 ført en retssag ved Retten for Frederiksberg, med henblik på at inddrive et kundetilgodehavende på over 2 mio.kr. fortrinsvis vedr. mandskabsudlejning fra søsterselskabet "Team Til Nicolai Eckert". Debitor er en privatkunde der hæfter personligt for selskabets tilgodehavende. Selskabet monitorerer løbende debtors regnskabs- og gældsforhold. Det vurderes at tilgodehavendet har en kursværdi på 100.

Sagen verserer p.t. ved domstolene og der forventes dom ved første instans ultimo 2023 eller primo 2024. Det forventes dog at debitor som en kredit-anke vil indbringe sagen for Landsretten. Det forventes derfor, at sagen først vil medføre fuld dækning af selskabets tilgodehavender med tillæg af 5-6 års morarenter, tidligst i år 2024, hvorefter selskabets drift igen kan normaliseres.

Retssagen føres af selskabets retshjælpsforsikring, og vil således ikke i sig selv have økonomiske negative konsekvenser for selskabets drift mens den verserer.

Selskabets hovedaktionær har ydet et stående lån til selskabet i en størrelsesorden svarende til kundetilgodehavendet. Der er ikke krav om indfrielse af lånet før end når debitor har honoreret selskabet. Sagen påvirker således ikke selskabets øvrige økonomiske forhold.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-45.873</b>	<b>466.851</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-64.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-45.873</b>	<b>402.851</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-357.143</u>	<u>-357.143</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-403.016</b>	<b>45.708</b>
Finansielle omkostninger		<u>-31</u>	<u>-8.855</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-403.047</u></b>	<b><u>36.853</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-403.047</u>	<u>36.853</u>
		<b><u>-403.047</u></b>	<b><u>36.853</u></b>



**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		357.142	714.285
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>357.142</b>	<b>714.285</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>357.142</b>	<b>714.285</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.131.950	1.273.546
Igangværende arbejder for fremmed regning		1.501.880	2.242.882
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		275.790	106.383
Andre tilgodehavender		135	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.909.755</b>	<b>3.622.811</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>63</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.909.755</b>	<b>3.622.874</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.266.897</b>	<b>4.337.159</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		165.336	568.382
<b>Egenkapital</b>		<b><u>290.336</u></b>	<b><u>693.382</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.500.000	1.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.543	42.187
Gæld til tilknyttede virksomheder		101.021	1.021
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.303.143	2.053.034
Anden gæld		27.854	47.535
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.976.561</u></b>	<b><u>3.643.777</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.976.561</u></b>	<b><u>3.643.777</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.266.897</u></b>	<b><u>4.337.159</u></b>
Eventualforpligtelser	2		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	568.383	693.383
Årets resultat	0	-403.047	-403.047
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>165.336</u></b>	<b><u>290.336</u></b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>0</u>	<u>64.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>64.000</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftiget. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.

## 2 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gentofte ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Goodwill*

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

## Anvendt regnskabspraksis

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 7 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.