

# Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS

Hambros Alle 27 2900 Hellerup

CVR-nr. 33 26 67 31



## Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. august 2016

Dirigent:

.....



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dog er fristen for regnskabsaflægningen ikke overholdt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. august 2016  
Direktion:

---

Rudolph Mark Lyndon

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har ikke overholdt fristen for indsendelse af årsrapport for 2015. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. august 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

---

Poul Erik Olsen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

#### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS
Adresse, postnr. by	Hambros Allé 27, 2900 Hellerup
CVR-nr.	33 26 67 31
Stiftet	16. november 2010
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Rudolph Mark Lyndon
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmut's Vej 4, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at besidde ejerandel i andre selskaber og virksomheder, herunder virksomheder med fast ejendom i udlandet samt beslægtet virksomhed heraf.

Selskabet beskæftiger ud over direktøren ikke nogen ansatte.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har erhvervet et slot med lejligheder i Frankrig, som efter istandsættelse m.v. er overdraget til et af selskabet etableret og oprindelig fuldt ejet partnerselskab med henblik på videresalg af lejlighederne.

I forbindelse med videresalg af lejlighederne udvandes selskabets ejerandel af partnerselskabet.

Selskabets tilgodehavende hos partnerselskabet afregnes og reguleres i takt med at lejlighederne videresælges. Da selskabet pr. 31. december 2015 fortsat via partnerselskabet er ejer af 14 af de 50 lejligheder i slottet, er der ikke indregnet avance vedrørende disse 14 lejligheder. For så vidt angår de videresolgte 36 lejligheder, er 7 videresolgt i 2011, 14 i 2012, 5 i 2013, 4 i 2014 og 6 i 2015.

Selskabet har i et væsentligt omfang omlagt finansieringen fra finansielle kreditorer til udelukkende at omfatte uforrentet gæld til virksomhedsdeltager og ledelse. Omlægningen har medført færre renteomkostninger.

Fortsat drift er betinget af, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og om nødvendigt udvides til finansiering af driften frem til salg af de tilbageværende lejligheder i slottet.

Anpartshaverne, som har et tilgodehavende på 6.069 t.kr., har givet tilsagn om at træde tilbage med sine tilgodehavender og om fornødent stille yderligere kreditfaciliteter til rådighed, således at selskabet vil være i stand til at fortsætte driften indtil 1. januar 2017.

Det er ledelsens opfattelse, at dette vil være muligt, hvorfor regnskabet er aflagt efter fortsat drift.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der videresolgt 7 lejligheder og indgået aftale om salg af yderligere 3 lejligheder. Der er ikke herudover efter balancedagen indtrådt hændelser, som har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsrapporten eller selskabets finansielle stilling.

#### Forventede udvikling

Selskabet har efter salgene i den forløbne del af 2016 kun få lejligheder tilbage og forventes afviklet i løbet af efteråret.

Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

Resultatopgørelse

Note	Kr.	2015	2014
	<b>Bruttoresultat</b>	1.626.632	642.756
	Administrationsomkostninger	-92.220	-241.305
	Salgsomkostninger	-141.856	-144.961
	<b>Resultat af primær drift</b>	1.392.556	256.490
2	Finansielle omkostninger	-368.618	-230.200
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	1.023.938	26.290
3	Skat af årets resultat	0	-716.405
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.023.938</u>	<u>-690.115</u>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.023.938	-690.115
		<u>1.023.938</u>	<u>-690.115</u>



## Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Balance

Note	Kr.	2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	140.000	200.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>140.000</u>	<u>200.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	196.900
5	Tilgodehavende, Partnerselskabet Arc-En-Barrois	5.015.651	5.712.011
		<u>5.015.651</u>	<u>5.908.911</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	0	1.752
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.015.651</u>	<u>5.910.663</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>5.155.651</u></u>	<u><u>6.110.663</u></u>
<b>PASSIVER</b>			
6	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-1.465.823	-2.489.761
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-1.385.823</u>	<u>-2.409.761</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Finansielle kreditorer	0	1.896.579
	Gæld til kreditinstitutter	5.756	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.500	172.016
	Gæld til tilknyttede virksomheder	280.038	124.809
	Gæld til Komplementarselskabet Arc-En-Barrois ApS	118.397	40.830
7	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.069.389	6.225.796
	Anden gæld	5.394	60.394
		<u>6.541.474</u>	<u>8.520.424</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.541.474</u>	<u>8.520.424</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>5.155.651</u></u>	<u><u>6.110.663</u></u>
8	<b>Særlige forhold og efterfølgende begivenheder</b>		
9	<b>Ejerforhold</b>		

## Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Noter

#### 1 Anvendt Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet 23.08.1777 ApS for 1. januar 2015 - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, dog således at resultatopgørelsen er tilpasset selskabets væsentligste aktivitet.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætningen. Bruttofortjenesten omfatter avance vedrørende videresalg af lejligheder og omkostninger forbundet hermed, administrationsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger m.v.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration, herunder kontorhold, bankomkostninger, advokathonorar, revision m.v.

#### Salgsomkostninger

Salgsomkostninger omfatter omkostninger til selskabets salgsaktiviteter, herunder markedsføringsomkostninger, repræsentation m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender og gæld.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Noter

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### 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 aconto-bidrag.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Noter

	2015	2014
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Gebyrer og pantprovision m.v.	4.514	4.739
Finansielle kreditorer	364.104	225.461
	<u>368.618</u>	<u>230.200</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	716.405
	<u>0</u>	<u>716.405</u>

### 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Hovedtal for selskabets tilknyttede virksomheder pr. 31. december 2015:

Navn og hjemsted	Ejerandel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Årets resultat
Partnerselskabet Arc-En-Barrois, Hellerup	28 %	140.000	244.093	-110.128
		<u>140.000</u>	<u>244.093</u>	<u>-110.128</u>

### 5 Tilgodehavende Partnerselskabet Arc-en-Barrois

Tilgodehavende hos Partnerselskabet Arc-En-Barrois afregnes og reguleres i takt med, at partnerselskabet videresælger lejlighederne i Chateau D'Arc-En-Barrois. Tilgodehavendet er uforrentet.

	2015	2014
Nominelt tilgodehavende	17.045.503	19.381.894
Heraf vedrørende lejligheder der ikke er videresolgt	-12.029.852	-13.794.692
	<u>5.015.651</u>	<u>5.587.202</u>

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2015	80.000	-2.489.761	0	-2.409.761
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.023.938	0	1.023.938
Saldo 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>-1.465.823</u>	<u>0</u>	<u>-1.385.823</u>

Selskabskapitalen består af 80 anparter a hver nom. 1.000 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder.

### 7 Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse

Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse er uforrentet og henstår afdragsfrit.

## Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Noter

#### 8 Særlige forhold og efterfølgende begivenheder

Selskabet har erhvervet et slot med lejligheder i Frankrig, som efter istandsættelse m.v. er overdraget til et af selskabet etableret og oprindelig fuldt ejet partnerselskab med henblik på videresalg af lejlighederne.

I forbindelse med videresalg af lejlighederne udvandes selskabets ejerandel af partnerselskabet.

Selskabets tilgodehavende hos partnerselskabet afregnes og reguleres i takt med at lejlighederne videresælges. Da selskabet pr. 31. december 2015 fortsat via partnerselskabet er ejer af 14 af de 50 lejligheder i slottet, er der ikke indregnet avance vedrørende disse 14 lejligheder. For så vidt angår de videresolgte 36 lejligheder, er 7 videresolgt i 2011, 14 i 2012, 5 i 2013, 4 i 2014 og 6 i 2015.

Selskabet har i et væsentligt omfang omlagt finansieringen fra finansielle kreditorer til udelukkende at omfatte uforrentet gæld til virksomhedsdeltager og ledelse. Omlægningen har medført færre rentekomkostninger.

Fortsat drift er betinget af, at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og om nødvendigt udvides til finansiering af driften frem til videresalg af de tilbageværende lejligheder i slottet.

Anpartshaverne, som har et tilgodehavende på 6.069 t.kr., har givet tilsagn om at træde tilbage med sine tilgodehavender og om fornødent stille yderligere kreditfaciliteter til rådighed, således at selskabet vil være i stand til at fortsætte driften indtil 1. januar 2017.

Det er ledelsens opfattelse, at dette vil være muligt, hvorfor regnskabet er aflagt efter fortsat drift.

#### 9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af kapitalen:

Cecilia Hindkjær  
Hambros Allé 27  
2900 Hellerup

Henrik Oksfeldt Enevoldsen  
Bakkevej 71  
3460 Birkerød

Mark Lyndon Rudolph  
1138 East union street 7  
Pasadena CA 91106  
USA