

# Ejendomsselskabet af 10. august 2017 ApS

Vældegårdsvej 57  
2820 Gentofte  
CVR-nr. 38 85 81 49

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2022

---

Peter Thomsen

dirigent

# Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet af 10. august 2017 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. juni 2022

### Direktion

Peter Thomsen  
Adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 10. august 2017 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 10. august 2017 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 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 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.

Kgs. Lyngby, den 15. juni 2022

ECOMENTOR  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34367

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet af 10. august 2017 ApS  
Vældegårdsvej 57  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 38 85 81 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Peter Thomsen, adm. direktør

### Revisor

ECOMENTOR  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.191</b>	<b>-31.228</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>8.191</b>	<b>-31.228</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-165.651	-76.441
Andre driftsomkostninger	3	<u>-1.250.807</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.408.267</b>	<b>-107.669</b>
Finansielle indtægter	4	0	12.551
Finansielle omkostninger	5	<u>-372.569</u>	<u>-217.105</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.780.836</b>	<b>-312.223</b>
Skat af årets resultat	6	<u>145.945</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.634.891</u></b>	<b><u>-312.223</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.634.891</u>	<u>-312.223</u>
		<b><u>-1.634.891</u></b>	<b><u>-312.223</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.882.123	6.310.784
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.882.123</u>	<u>6.310.784</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.882.123</u>	<u>6.310.784</u>
Andre tilgodehavender		0	3.945.350
Udskudt skatteaktiv		13.910	0
Selskabsskat		35.096	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>49.006</u>	<u>3.945.350</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.000.792</u>	<u>9.301</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>5.049.798</u>	<u>3.954.651</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>8.931.921</u></u>	<u><u>10.265.435</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		52.886	-312.223
<b>Egenkapital</b>		<b><u>102.886</u></b>	<b><u>-262.223</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.363.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.317.148	8.999.693
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>7.317.148</u></b>	<b><u>10.363.169</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.363.440	75.108
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.447	25.981
Deposita		86.000	56.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.511.887</u></b>	<b><u>164.489</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.829.035</u></b>	<b><u>10.527.658</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.931.921</u></b>	<b><u>10.265.435</u></b>
Hovedaktivitet	8		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-312.223	-262.223
Årets resultat	0	-1.634.891	-1.634.891
Tilskud fra koncern	0	2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>52.886</b>	<b>102.886</b>

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et tilskud fra selskabets moderselskab på kr. 2,0 mio.

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>165.651</u>	<u>76.441</u>
	<u><b>165.651</b></u>	<u><b>76.441</b></u>
<b>3 Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af anlægsaktiver	<u>1.250.807</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.250.807</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>12.551</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>12.551</b></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>367.391</u>	<u>214.843</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>5.178</u>	<u>2.262</u>
	<u><b>372.569</b></u>	<u><b>217.105</b></u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-35.096	0
Årets udskudte skat	-13.910	0
Regulering af udskudt sambeskatning	-96.939	0
	<u><b>-145.945</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	31. december 2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.438.584	1.363.440	1.363.440	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.999.693	7.317.148	0	0
	<u><b>10.438.277</b></u>	<u><b>8.680.588</b></u>	<u><b>1.363.440</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve i udvikle ejendomme og byggegrunde i Danmark til videresalg.

## 9 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Til sikring af selskabets fortsatte drift har selskabets moderselskab afgivet støtteerklæring gældende indtil 31. december 2023.

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Emmapenajo Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har i december 2021 solgt ejendommen Farimagsvej 1A, 4700 Næstved, med overtagelse pr. 31. december 2021. Salgssummen som udgør t.kr. 5.000 er pr. 31. december 2021 indgået på en deponeringskonto i Nykredit A/S – indregnet under likvide beholdninger. Realkreditpantebrev vedrørende ejendommen Farimagsvej 1A udgør t.kr. 1.469. med en restgæld pr. 31. december 2021 på t.kr. 1.363 er indfriet i 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 10. august 2017 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal ansatte er beregnet efter ATP-metoden.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Grunde og bygninger**

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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 20%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

### 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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