

Ejendomsselskabet Charlotte Skeel ApS

Ryvangs Allé 52, 2900 Hellerup

CVR-nr. 39 10 78 56

**Årsrapport for perioden
23. november 2017 til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. juni 2019

Charlotte Patricia Catharina Skeel
dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 23. november 2017 - 31. december 2018	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. november 2017 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Charlotte Skeel 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. november 2017 - 31. december 2018.

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.

Hellerup, den 26. juni 2019

Direktion

Charlotte Patricia Catharina Skeel

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Charlotte Skeel ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Charlotte Skeel ApS for regnskabsåret 23. november 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

København, den 26. juni 2019

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Charlotte Skeel ApS Ryvangs Allé 52 2900 Hellerup CVR-nr.: 39 10 78 56 Regnskabsperiode: 23. november 2017 - 31. december 2018 Hjemsted: København
Direktion	Charlotte Patricia Catharina Skeel
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at foretage investeringer i ejendomme samt anden beslægtet virksomhed hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 143.398, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 93.398.

Årets negative resultater har bevirket, at selskabet har tabt selskabskapitalen. Kravet i selskabsloven om fremlæggelse for generalforsamlingen inden 6 måneder efter tabet er overholdt på selskabets ordinære generalforsamling.

Ledelsen har en forventning til, at lejeindtægter i kommende regnskabsår vil være tilstrækkelige til at dække driftsomkostningerne, hvis dette mod forventning ikke skulle være tilfældet har selskabet indgået aftalte med sælger af ejendommen om, at vedkommende skal stille tilstrækkelig kapital til rådighed til selskabets fortsatte drift.

På baggrund heraf er det ledelsen opfattelse, at årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 23. november 2017 - 31. december 2018

	Note	2017/18 kr.
Bruttotab		-28.396
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-59.467
Finansielle omkostninger		-95.980
Resultat før skat		-183.843
Skat af årets resultat	2	40.445
Årets resultat		-143.398
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-143.398
		-143.398

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		4.692.573
Materielle anlægsaktiver	3	<u>4.692.573</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.692.573</u>
Udskudt skatteaktiv		40.445
Tilgodehavender		<u>40.445</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>40.445</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.733.018</u></u>

Balance 31. december

	Note	2018 kr.
Passiver		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-143.398
Egenkapital		-93.398
Gæld til realkreditinstitutter		3.002.773
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.002.773
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	111.148
Banker		939.122
Gæld til tilknyttede virksomheder		517.451
Anden gæld		255.922
Kortfristede gældsforpligtelser		1.823.643
Gældsforpligtelser i alt		4.826.416
Passiver i alt		4.733.018
Selskabets fortsatte drift	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 23. november	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-143.398	-143.398
Egenkapital 31. december	50.000	-143.398	-93.398

Noter

1 Selskabets fortsatte drift

Årets negative resultater har bevirket, at selskabet har tabt selskabskapitalen. Kravet i selskabsloven om fremlæggelse for generalforsamlingen inden 6 måneder efter tabet er overholdt på selskabets ordinære generalforsamling.

Ledelsen har en forventning til, at lejeindtægter i kommende regnskabsår vil være tilstrækkelige til at dække driftsomkostningerne, hvis dette mod forventning ikke skulle være tilfældet har selskabet indgået aftalte med sælger af ejendommen om, at vedkommende skal stille tilstrækkelig kapital til rådighed til selskabets fortsatte drift.

På baggrund heraf er det ledelsen opfattelse, at årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

2017/18

kr.

2 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

-40.445

-40.445

3 Materielle anlægsaktiver

Grunde og byg-
ninger

kr.

Kostpris 23. november

0

Tilgang, grund

1.778.667

Tilgang, ejendom

2.973.373

Kostpris 31. december

4.752.040

Årets afskrivninger

59.467

Af- og nedskrivninger 31. december

59.467

Regnskabsmæssig værdi 31. december

4.692.573

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 23. november kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.113.921	111.148	2.564.057
	0	3.113.921	111.148	2.564.057

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.114, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 4.693.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Charlotte Skeel ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

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

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Investeringsjendom	50	år
--------------------	----	----

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet. Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nominal værdi.