

## **Ejendomsselskabet Charlotte Skeel ApS**

Ryvangs Allé 52, 2900 Hellerup

**CVR-nr. 39 10 78 56**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5. juni 2020

---

Charlotte Patricia Catharina Skeel  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	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 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 5. juni 2020

### 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 1. januar - 31. december 2019 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 5. juni 2020

**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: 1. januar - 31. december 2019 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 2019 udviser et underskud på kr. 188.037, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 281.435.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet.

Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-50.957</b>	<b>-28.396</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-59.467	-59.467
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-110.424</b>	<b>-87.863</b>
Finansielle omkostninger		-77.613	-95.980
<b>Resultat før skat</b>		<b>-188.037</b>	<b>-183.843</b>
Skat af årets resultat	2	0	40.445
<b>Årets resultat</b>		<b>-188.037</b>	<b>-143.398</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-188.037	-143.398
		<b>-188.037</b>	<b>-143.398</b>

## Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.681.373	4.692.573
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.681.373</b>	<b>4.692.573</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.681.373</b>	<b>4.692.573</b>
Udskudt skatteaktiv		40.445	40.445
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.445</b>	<b>40.445</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>40.445</b>	<b>40.445</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.721.818</b>	<b>4.733.018</b>



## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-331.435	-143.398
<b>Egenkapital</b>		<b>-281.435</b>	<b>-93.398</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.897.472	3.002.773
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.897.472</b>	<b>3.002.773</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	112.020	111.148
Banker		894.530	939.122
Gæld til tilknyttede virksomheder		534.838	517.451
Anden gæld		504.393	255.922
Deposita		60.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.105.781</b>	<b>1.823.643</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.003.253</b>	<b>4.826.416</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.721.818</b>	<b>4.733.018</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	-143.398	-93.398
Årets resultat	0	-188.037	-188.037
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-331.435</b>	<b>-281.435</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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.

2019	2018
kr.	kr.

### 2 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	0	-40.445
	<u>0</u>	<u>-40.445</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	kr.
Kostpris 1. januar	4.752.040
Tilgang, grund	48.267
Kostpris 31. december	<u>4.800.307</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	59.467
Årets afskrivninger	59.467
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>118.934</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>4.681.373</u></u></b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.113.921	3.009.492	112.020	2.455.206
	<b>3.113.921</b>	<b>3.009.492</b>	<b>112.020</b>	<b>2.455.206</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.009, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 4.633.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Charlotte Skeel ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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.

### 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 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.

### 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.