

## **Ejendomsselskabet Charlotte Skeel ApS**

Ryvangs Allé 52, 2900 Hellerup

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. juni 2022

---

Charlotte Patricia Catharina Skeel  
dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

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

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 30. juni 2022

### Direktion

Charlotte Patricia Catharina Skeel

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Charlotte Skeel ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Charlotte Skeel 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.

København, den 30. juni 2022

**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 2021 Stiftet: 23. november 2017 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 2021 udviser et overskud på kr. 306.615, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 45.870.

### 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 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>562.284</b>	<b>144.409</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-12.937	-64.683
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>549.347</b>	<b>79.726</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		9.177	12.782
Finansielle omkostninger	1	-161.769	-86.576
<b>Resultat før skat</b>		<b>396.755</b>	<b>5.932</b>
Skat af årets resultat	2	-90.140	38.919
<b>Årets resultat</b>		<b>306.615</b>	<b>44.851</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		306.615	44.851
		<b>306.615</b>	<b>44.851</b>

## Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.107.142	8.202.729
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>9.107.142</b>	<b>8.202.729</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.107.142</b>	<b>8.202.729</b>
Andre tilgodehavender		0	1.995
Udskudt skatteaktiv		0	38.969
Periodeafgrænsningsposter		51.089	57.092
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.089</b>	<b>98.056</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30.122</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>81.211</b>	<b>98.056</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.188.353</b>	<b>8.300.785</b>



## Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-4.130	-335.096
<b>Egenkapital</b>		<b>45.870</b>	<b>-285.096</b>
Hensættelse til udskudt skat		571	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>571</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.831.579	5.056.986
Anden gæld		288.889	555.556
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.120.468</b>	<b>5.612.542</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	490.885	473.403
Banker		824.805	867.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.250	6.195
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.437.088	499.698
Selskabsskat		50.600	0
Anden gæld		568.060	697.604
Deposita		558.756	428.555
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.021.444</b>	<b>2.973.339</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.141.912</b>	<b>8.585.881</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.188.353</b>	<b>8.300.785</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	-292.915	-242.915
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-17.830	-17.830
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	-310.745	-260.745
Årets resultat	0	306.615	306.615
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-4.130</b>	<b>45.870</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.147	19.745
Andre finansielle omkostninger	140.622	66.831
	<b>161.769</b>	<b>86.576</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	50.600	0
Årets udskudte skat	39.540	-38.919
	<b>90.140</b>	<b>-38.919</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		kr.
Kostpris 1. januar		8.394.463
Tilgang i årets løb		893.000
Kostpris 31. december		9.287.463
Af- og nedskrivninger 1. januar		167.384
Årets afskrivninger		12.937
Af- og nedskrivninger 31. december		180.321
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>9.107.142</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.285.945	5.055.797	224.218	3.928.952
Anden gæld	800.000	555.556	266.667	0
	<b>6.085.945</b>	<b>5.611.353</b>	<b>490.885</b>	<b>3.928.952</b>

### 5 Eventualforpligtelser

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

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.056, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 9.107.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Charlotte Skeel 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.

### Væsentlige fejl

Selskabet har i regnskabsåret 2021 konstateret væsentlig fejl i tidligere årsregnskab. Fejlen vedrører fejlagtig aktivering af omkostninger til et af selskabets bygninger i regnskabsåret 2018. Fejlen er rettet og der er sket tilpasning af sammenligningstal. Den beløbsmæssige effekt på årets resultat før skat i 2020 udgør +6 t.kr. med en skatteeffekt på 1 t.kr. Indvirkningen på balancesummen i sammenligningsåret udgør -448 t.kr. og på egenkapital primo i sammenligningsåret udgør indvirkningen -18 t.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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	80 %

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### 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.