



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET AF 17. AUGUST 1983 APS**  
**C/O HENRIK W. CHRISTIANSEN, BAUNEGÅRDSVEJ 6, 1. TV., 2820 GENTOFTE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2024

---

Henrik Christiansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 17. august 1983 ApS c/o Henrik W. Christiansen Baunegårdsvej 6, 1. tv. 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 72 68 78 17
	Stiftet: 17. august 1983
	Kommune: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Arne Gillin

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet af 17. august 1983 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. juni 2024

Direktion:

---

Arne Gillin

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 17. august 1983 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 17. august 1983 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 27. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet aktivitet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK 389.258 mod DKK -314.789 for 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK -6.053.792.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets finansiering er sikret ved at kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring, således at kapitalejer træder tilbage i forhold til selskabets øvrige kreditorer med hele kapitalejers tilgodehavende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-64.612</b>	<b>-43.834</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-5.017
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-64.612</b>	<b>-48.851</b>
Andre finansielle omkostninger.....		453.870	-265.938
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>389.258</b>	<b>-314.789</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>389.258</b>	<b>-314.789</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		389.258	-314.789
<b>I ALT</b> .....		<b>389.258</b>	<b>-314.789</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
Grunde og bygninger.....		4.543.259	4.543.259
Varebeholdninger.....		<b>4.543.259</b>	<b>4.543.259</b>
Andre tilgodehavender.....		3	3
Tilgodehavender.....		3	3
Likvider.....		31.150	36.648
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.574.412</b>	<b>4.579.910</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.574.412</b>	<b>4.579.910</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-6.178.792	-6.568.050
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-6.053.792</b>	<b>-6.443.050</b>
Banklån.....		0	2.130.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.631.505	5.631.507
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>5.631.505</b>	<b>7.761.507</b>
Banklån.....		2.130.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		12.033	12.033
Anden gæld.....		2.854.666	3.249.420
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.996.699</b>	<b>3.261.453</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.628.204</b>	<b>11.022.960</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.574.412</b>	<b>4.579.910</b>
 Forudsætning for fortsat drift	 3		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	-6.568.050	-6.443.050
Forslag til resultatdisponering.....		389.258	389.258
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-6.178.792</b>	<b>-6.053.792</b>

**NOTER**

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	0	3.992	
Andre personaleomkostninger.....	0	1.025	
	<b>0</b>	<b>5.017</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>2</b>
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022 gæld i alt		
Banklån.....	2.130.000	2.130.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	5.631.505	0	5.631.505
	<b>7.761.505</b>	<b>2.130.000</b>	<b>5.631.505</b>
			<b>7.761.507</b>
<b>Forudsætning for fortsat drift</b>			<b>3</b>
Selskabets finansiering er sikret ved at kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring, således at kapitalejer træder tilbage i forhold til selskabets øvrige kreditorer med hele kapitalejeres tilgodehavende.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 17. august 1983 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

## BALANCEN

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter gennemsnitsprincippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.