

---

# EJENDOMSSELSKABET 23.08.1777 ApS

**CVR-nr.: 33266731**

Baneringen 20  
3660 Stenløse

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**25/06/2025**

---

**Henrik Erik Fauerskov**  
Dirigent

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET 23.08.1777 ApS  
Baneringen 20  
3660 Stenløse

CVR-nr.: 33266731  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for EJENDOMSELSKABET 23.08.1777 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hornbæk, den 25/06/2025

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel og dermed beslægtet virksomhed.

## Usædvanlige forhold

Selskabet har tabt hele egenkapitalen.

Selskabets anpartshavere har givet tilsagn om at træde tilbage med sine uforrentede tilgodehavender på 5.000.538 kr. og om fornødent stille yderligere kreditfaciliteter til rådighed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke i regnskabsåret været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter eller økonomiske forhold.

Årets resultat, -480.232 kr., er væsentligt mindre end sidste års underskud (2023: -48.629 kr.) og på niveau med det forventede, da selskabets tilgodehavende fra tidligere år vedrørende salg af lejligheder er konstateret tabt.

Ledelsen forventer et resultat for 2025 på niveau med 2023, alt afhængig af salget af den resterende lejlighed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Bruttofortjeneste/bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 vises kun bruttoresultatet.

Bruttoresultatet omfatter avance vedrørende videresalg af lejligheder og omkostninger forbundet hermed m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 og for betalte

acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-480.232</b>	<b>-48.629</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-480.232</b>	<b>-48.629</b>
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		0	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-480.232</b>	<b>-48.629</b>
Skat af årets resultat	2	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-480.232</b>	<b>-48.629</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-480.232	-48.629
<b>I alt</b>		<b>-480.232</b>	<b>-48.629</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	20.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>10.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.000</b>	<b>20.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	438.304
Andre tilgodehavender	4	2.421.008	2.421.008
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.421.008</b>	<b>2.859.312</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.421.008</b>	<b>2.859.312</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.431.008</b>	<b>2.879.312</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		-2.658.030	-2.177.798
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-2.578.030</b>	<b>-2.097.798</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.500	8.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.000.538	4.968.610
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.009.038</b>	<b>4.977.110</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.009.038</b>	<b>4.977.110</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.431.008</b>	<b>2.879.312</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	-2.177.798	0	-2.097.798
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-480.232	0	-480.232
Egenkapital, ultimo	80.000	-2.658.030	0	-2.578.030

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte haft.

### 2. Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Kostpris primo	20.000
Tilgang	0
Afgang	-10.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>10.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>10.000</b></u>

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Partnerselskabet Arc-En-Barrois, Birkerød	4%	1.005.129	455.272

#### 4. Andre tilgodehavender

<b>Tilgodehavende Partnerselskabet Arc-En-Barrois</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Primo året	2.421.008	2.421.008
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Ultimo året	2.421.008	2.421.008

Tilgodehavende hos Partnerselskabet Arc-En-Barrois afregnes og reguleres i takt med, at partnerselskabet videresælger lejlighederne i Chateau D'Arc-En-Barrois. Tilgodehavendet er uforrentet.

Selskabet har erhvervet et slot med lejligheder i Frankrig, som efter istandsættelse m.v. er overdraget til et af selskabets etableret og oprindeligt fuldt ejet partnerselskab med henblik på videre salg af lejlighederne.

I forbindelse med videresalg af lejlighederne udvandes selskabets andel af partnerselskabet.

Selskabets tilgodehavende hos partnerselskabet afregnes og reguleres i takt med at lejlighederne videre sælges. Da selskabet 31. december 2024 fortsat via partnerselskabet er ejer af 1 af de 50 lejligheder i slottet, er der ikke indregnet avance eller tab vedrørende denne lejlighed. For så vidt angår de videre solgte 49 lejligheder, er 7 videre solgt i 2011, 14 i 2012, 5 i 2013, 4 i 2014, 6 i 2015, 11 i 2016 og 0 i 2017, 2018, 2019, 1 i 2020 og 1 i 2024.

Selskabet har i et væsentligt omfang omlagt finansieringen fra finansielle kreditorer til udelukkende at omfatte uforrentet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.

Selskabet forventer ved egne midler at kunne finansiere driften frem til videre salg af den tilbageværende lejlighed i slottet.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1