

---

# Anker & Pein ApS

**CVR-nr.: 42659525**

Fredensbovej 5A  
2680 Solrød Strand

Årsrapport  
2. september 2021 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**17/03/2023**

---

**Henrik Anker Jørgensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Anker & Pein ApS  
Fredensbovej 5A  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 42659525  
Regnskabsår: 02/09/2021 - 31/12/2022

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for første regnskabsår for Anker & Pein Aps

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 02.09.2021 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Solrød Strand, den 17/03/2023

### Direktion

Henrik Anker Jørgensen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb og udvikling og salg af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Siden 02.09.2021 har selskabet købt en ejendom beliggende Sallevvej 33, 2685 Havdrup, med det formål at udstykke grunden i 3 parceller, sælge et projekt af gangen og opføre projektet når udstykning tilladelse of byggetilladelse er opnået. Det er ved regnskabs årets afslutning lykkedes at sælge projektet 33 C ubetinget, og dette skal stå færdigt i September 2023 hvor det betales, ligesom det er lykkedes at betinget sælge 33B ved regnskabsårets afslutning. Efter regnskabsårets afslutning, kan det nævnes at 33B er blevet gjort ubetinget, og at dette skal stå klar til aflevering i November 2023.

Projektet 33A er udbudt både som projekt og som byggegrund, for at imødekomme en bredest mulige kundegrupper.

Det er ingen hemmelighed at Krigen i Ukraine, de høje renter og Inflationen har sat en dæmper på efterspørgslen pt.

Vi er dog tilfredse med salget af 2 projekter pt. Som gør at selskabet kan indfri sin gæld i Sallevvej 33 ved aflevering, hvorved de sidste projekt ikke er en byrde, of vi kan tillade os at ligge med det, indtil markedet vender.

Projekterne er er ved regnskabsårets slutning endnu ikke påbegyndt, hvorved projekterne kun bogføres som 3 byggegrunde i balancen, idet udstykningstilladelse samt byggetilladelse er opnået og det oprindelige hus er nedrevet.

Der har ikke været anledning til andre investeringer i pågældende regnskabs år.

## Resultatopgørelse 2. sep. 2021 - 31. dec. 2022

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-413.524</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-413.524</b>
Andre finansielle omkostninger		-70.528
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-484.052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-484.052</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2021/22
Grunde og bygninger		4.740.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>4.740.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.740.000</b>
Tilgodehavender moms og afgifter		704.632
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>704.632</b>
Likvide beholdninger		2.218
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>706.850</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.446.850</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2021/22
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Andre reserver		1.700.400
Overført resultat		-484.052
Forslag til udbytte		0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.256.348</b>
Hensættelse til udskudt skat		479.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>479.600</b>
Gæld til banker		2.658.061
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.658.061</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.841
Gældsforpligtelser til kapitalinteressere		980.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.052.841</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.710.902</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.446.850</b>

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Tilgang	2560000	xxx.xxx	xxx.xxx
Afgang	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2560000</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Opskrivninger primo	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets opskrivning	2180000	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2180000</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Årets afskrivning	0	-xxx.xxx	-xxx.xxx
Tilbageførsel ved afgang	0	xxx.xxx	xxx.xxx
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-xxx.xxx</b>	<b>-xxx.xxx</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4740000</b>	<b>xxx.xxx</b>	<b>xxx.xxx</b>

### 2. Oplysning om anvendelse af undtagelsesmuligheder for mikrovirksomheder

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om anvendt regnskabspraksis

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret