

---

# Anpartsselskabet af 20. marts 2019

**CVR-nr.: 40361685**

Vedbæk Strandvej 433B  
2950 Vedbæk

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**30/06/2023**

---

**Søren Friis**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Anpartsselskabet af 20. marts 2019  
Vedbæk Strandvej 433B  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 40361685  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Anpartsselskabet af 20. marts 2019.

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.

Vedbæk, den 29/06/2023

### Direktion

Søren Friis

Gitte Holmberg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i at drive virksomhed med udvikling af ejendomme, udlejning, finansiering, investering og kapitalanbringelse i fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

## Kapitaltab

Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og således omfattet af reglerne om kapitaltab. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening. Ledelsen vurderer løbende kapitalgrundlaget og behovet for reetablering af egenkapitalen.

Selskabet har modtaget tilsagn om sikring af tilstrækkelig likviditet til selskabets fortsatte drift.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste/Bruttotab

Bruttofortjeneste/Bruttotab indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til administration m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter af kapitalandele består af udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af dagsværdiregulering af- og udbytter fra andre værdipapirer samt renteindtægter.

### Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger består af dagsværdiregulering af andre værdipapirer, gebyrer og renteudgifter.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som

en forbedring.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende selskabsskat" eller "skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-66.409</b>	<b>327.631</b>
Andre driftsomkostninger		-3.168	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-69.577</b>	<b>327.631</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-334.428	-295.847
Andre finansielle omkostninger		-484.223	-260.379
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-888.228</b>	<b>-228.595</b>
Skat af årets resultat		195.410	50.290
<b>Årets resultat</b>		<b>-692.818</b>	<b>-178.305</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-692.818	-178.305
<b>I alt</b>		<b>-692.818</b>	<b>-178.305</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		12.299.733	7.025.983
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>12.299.733</b>	<b>7.025.983</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.299.733</b>	<b>7.025.983</b>
Tilgodehavende skat		192.231	50.290
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>192.231</b>	<b>50.290</b>
Likvide beholdninger		804	6.496
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>193.035</b>	<b>56.786</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.492.768</b>	<b>7.082.769</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-1.719.828	-1.027.009
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-1.669.828</b>	<b>-977.009</b>
Gæld til banker		5.549.129	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.445.381	4.203.421
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.168.086	3.856.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.162.596</b>	<b>8.059.778</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.162.596</b>	<b>8.059.778</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.492.768</b>	<b>7.082.769</b>

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver i alt

#### Investeringsjendomme

	kr.
Kostpris primo	7.025.983
Tilgang	5.273.750
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.299.733</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.299.733</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendomme, der er under renovering. Da renoveringen ikke er tilendebragt er ejendommen optaget til kostpris.

### 2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets aktiver og passiver er vurderet med fortsat drift for øje. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og således omfattes af reglerne om kapitaltab. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening. Ledelsen vurderer løbende kapitalgrundlaget og behovet for reetablering af egenkapitalen.

Selskabet har modtaget tilsagn om sikring af tilstrækkelig likviditet til selskabets fortsatte drift.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med SFR invest ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltieskat.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0