

Aktieselskabet af 1. maj 2019

CVR-nr.: 40453695

Bredgade 40
1260 København K

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

30/06/2022

Lars Leo Thylander
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Aktieselskabet af 1. maj 2019
Bredgade 40
1260 København K

CVR-nr: 40453695
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Revisor

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Aktieselskabet af 1. maj 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.

København , den 30/06/2022

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Bestyrelse

Carsten Viggo Bæk

Maja Thylander

Lars Leo Thylander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Aktieselskabet af 1. maj 2019

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Aktieselskabet af 1. maj 2019 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejl-informationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, 30/06/2022

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231
Henrik Ødegaard, mne31489
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Aktieselskabet af 1. maj 2019 driver primært virksomhed inden for ejendomsinvestering.

Selskabet ejer kapitalandele i Esbjerg Storcenter A/S, TG Vesterbrogade 107 A/S, Silva Baltica 1 ApS og Burritto Venture Partners A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i det forløbne år betegnes som tilfredsstillende.

Selskabet er påvirket positivt af værdireguleringer særligt relateret til TG Sydmarken 5 Holding A/S, som har solgt datterselskabet Ejendomsselskabet Sydmarken 5 A/S.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet yderligere forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af kapitalandelene under posterne ”indtægter af kapitalandel i dattervirksomheder” og indtægter i associerede virksomheder” under Finansielle poster

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat beregnes på grundlag af årets skattepligtige indkomst modregnet tidligere års underskud. Selskabet indgår i sambeskatningen med moderselskabet.

Balance

Tilgodehavender

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes indre værdi indregnes som ”Kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Kapitalandele i associerede virksomheder”

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandelene henlægges via overskudsdisponeringen på egenkapitalen under ”Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode”.

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktiv marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Nettoomsætning | | 0 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger | | -345.276 | -20.060 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 7.483.520 | 15.845.632 |
| Bruttoresultat | | 7.138.244 | 15.825.572 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 79.182 | 255.253 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -84.532 | -429.457 |
| Ordinært resultat før skat | | 7.132.894 | 15.651.368 |
| Skat af årets resultat | | 11.057 | 42.738 |
| Årets resultat | | 7.143.951 | 15.694.106 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 7.984.837 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | -2.755.301 | 2.755.301 |
| Overført resultat | | 1.914.415 | 12.938.805 |
| I alt | | 7.143.951 | 15.694.106 |

Balance 31. december 2021

Aktiver

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | 0 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 7.400.199 | 40.850.391 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 2.999.633 | 3.000.000 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 2 | 10.399.832 | 43.850.391 |
| Anlægsaktiver i alt | | 10.399.832 | 43.850.391 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 3.626.151 | 6.636.579 |
| Udskudte skatteaktiver | | 41.944 | 42.738 |
| Andre tilgodehavender | | 3.084.816 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 6.752.911 | 6.679.317 |
| Likvide beholdninger | | 1.099.067 | 829.918 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 7.851.978 | 7.509.235 |
| AKTIVER I ALT | | 18.251.810 | 51.359.626 |

Balance 31. december 2021

Passiver

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | 2.755.301 |
| Overført resultat | | 9.000.000 | 7.085.585 |
| Forslag til udbytte | | 7.984.837 | 0 |
| Egenkapital i alt | | 17.984.837 | 10.840.886 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 0 | 26.785.183 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 22.500 | 10.077 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 244.473 | 13.723.480 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 266.973 | 40.518.740 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 266.973 | 40.518.740 |
| PASSIVER I ALT | | 18.251.810 | 51.359.626 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

| | Registreret kapital mv. | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | I alt |
|---------------------|-------------------------------|---|----------------------|---|------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 1.000.000 | 2.755.301 | 7.085.585 | 0 | 10.840.886 |
| Årets resultat | 0 | -2.755.301 | 1.914.415 | 7.984.837 | 7.143.951 |
| Egenkapital, ultimo | 1.000.000 | 0 | 9.000.000 | 7.984.837 | 17.984.837 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|---------------|----------------|
| Renteindtægter associerede virksomheder | 79.182 | 255.253 |
| | <u>79.182</u> | <u>255.253</u> |

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

| | Andre værdipapirer og kapitalandele kr. | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Kapitalandele i associerede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|---|---|
| Kostpris primo | 3.000.000 | 8.843.322 | 29.251.768 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Afgang | -0 | -0 | -0 |
| Kostpris ultimo | 3.000.000 | 8.843.322 | 29.251.768 |
| Værdireguleringer primo | 0 | -8.843.322 | 11.598.623 |
| Årets værdiregulering | -367 | 0 | 7.483.520 |
| Udbytte | 0 | -0 | -40.933.712 |
| Værdireguleringer ultimo | 40 | -8.843.322 | -21.851.569 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 2.999.633 | 0 | 7.400.199 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| Navn, retsform og hjemsted | Ejerandel |
|---------------------------------|-----------|
| Esbjerg Storcenter A/S, Esbjerg | 75% |

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

| Navn, retsform og hjemsted | Ejerandel |
|--|-----------|
| TG Sydmarken 5 Holding A/S, København | 33% |
| TG Vesterbrogade 107 A/S, København | 20% |
| Burritto Venture Partners A/S, København | 25% |

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring til TG Vesterbrogade 107 A/S med hensyn til dette selskabs drift for 2022 herunder eventuelt ved indskud af yderligere kapital.

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Anpartsselskabet 9. december 2021, Gammel Strandvej 16, 2990 Nivå.
NVS ApS, Lønholtvej 3, 3480 Fredensborg

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------|-------------|
| | 2021 |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |