

# UDSTYKNINGSSELSKABET ÅMARKS HAVEN TOREBY

Vestergade 18E, 1456 København K  
CVR-nr. 29 63 54 20

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.21 - 31.12.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.06.22

Lisbeth Britta Bak  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

UDSTYKNINGSSKABET ÅMARKS HAVEN TOREBY  
Vestergade 18E  
1456 København K  
Danmark  
Telefon: 28 87 82 85  
Hjemsted: København K  
CVR-nr.: 29 63 54 20  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lisbeth Britta Bak

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.21 - 31.12.21 for UDSTYKNINGSSELSKABET ÅMARKS HAVEN TOREBY.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27. juni 2022

**Direktionen**

Lisbeth Britta Bak

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i UDSTYKNINGSSELSKABET ÅMARKS HAVEN TOREBY

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for UDSTYKNINGSSELSKABET ÅMARKS HAVEN TOREBY for regnskabsåret 01.05.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Nykøbing F, den 27. juni 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Strange Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29479

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at opkøbe jordarealer og udstykke disse til parceller.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -58.208 mod DKK -92.997 for tiden 01.05.20 - 30.04.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.456.569.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

*Oplysninger om fortsat drift*

For at sikre gennemførelsen af det kommende års forventede aktiviteter, har selskabet modtaget finansieringstilsagn fra det ultimative moderselskab 2Bak ApS, CVR-nr. 37 89 19 24, jf. omtale i note 1.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

	01.05.21	2020/21
Note	31.12.21	
	DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-57.531</b>	<b>-95.833</b>
2 Finansielle indtægter	0	3.096
3 Finansielle omkostninger	-677	-260
<b>Årets resultat</b>	<b>-58.208</b>	<b>-92.997</b>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-58.208	-92.997
<b>I alt</b>	<b>-58.208</b>	<b>-92.997</b>



	31.12.21	30.04.21
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	5.319.535	5.319.535
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.319.535</b>	<b>5.319.535</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.319.535</b>	<b>5.319.535</b>
Andre tilgodehavender	3.750	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.750</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>42.690</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>46.440</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.365.975</b>	<b>5.319.535</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	30.04.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.331.569	4.389.777
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.456.569</b>	<b>4.514.777</b>
4	Andre hensatte forpligtelser	754.000	754.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>754.000</b>	<b>754.000</b>
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	104.000	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>104.000</b>	<b>0</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Anden gæld	41.406	40.758
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.406</b>	<b>50.758</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>155.406</b>	<b>50.758</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.365.975</b>	<b>5.319.535</b>
6	Eventualaktiver		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.05.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.05.21	125.000	4.389.777	0	4.514.777
Forslag til resultatdisponering	0	-58.208	0	-58.208
Saldo pr. 31.12.21	125.000	4.331.569	0	4.456.569

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i perioden 01.05.2021 - 31.12.2021 på t.DKK 58. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra den ultimative modervirksomhed 2bak ApS, CVR-nr. 37 89 19 24, om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Der er derudover indgået låneaftaler med Nor. Ventures ApS og 2bak Invest ApS med en samlet kreditramme på t.DKK 350. Baseret på virksomhedens forventninger, er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2022, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	01.05.21	
	31.12.21	2020/21
	DKK	DKK

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.096
I alt	0	3.096

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	533	0
Renteomkostninger i øvrigt	144	260
I alt	677	260

## 4. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	754.000	754.000
I alt	754.000	754.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	104.000
I alt	0	104.000

**6. Eventualaktiver**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 225, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

**7. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.320, ejerpantebreve henligger i selskabets besiddelse.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Omlægning af regnskabsår*

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.05 - 30.04 til 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.05.21 - 31.12.21. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 8 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, administration og lokaler.

**Af- og nedskrivninger**

Grunde afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til etablering af veje m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.