



**Anpartsselskabet af 1. September  
2018**

Baunegårdsvej 5, 1.  
2820 Gentofte  
CVR-nr. 39829363

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.04.2021

---

**Patrick Alexander Dirchsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Anpartsselskabet af 1. September 2018

Baunegårdsvej 5, 1.

2820 Gentofte

CVR-nr.: 39829363

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Patrick Alexander Dirchsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Anpartsselskabet af 1. September 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 26.04.2021

**Direktion**

**Patrick Alexander Dirchsen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Anpartsselskabet af 1. September 2018

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet af 1. September 2018 for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

### 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 virksomheden, 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.

Aarhus, den 26.04.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb af- og udlejning af ejendomme og drift af disse, herunder ved ejerskab af ejendomme gennem andre selskaber.

Selskabet fokuserer udelukkende på ejendomme med beliggenheder, hvor ledelsen vurderer, at der er et sikkert og langvarigt lejegrundlag.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 181.598, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 255.457.

Selskabets ejendomsinvesteringer pr. 31. december 2020 er foretaget gennem medejerskab af andre selskaber. Ejendommene er alle yderst velbeliggende, og der er samtidigt opnået en god geografisk og lejermæssig sammensætning. Ejendomsinvesteringerne er forløbet væsentligt bedre end oprindelig budgetteret.

Finansieringen i Anpartsselskabet af 1. september 2018 er tilvejebragt via dels den indskudte kapital samt optagelse af langfristede lån på 3,2 mio. kr.

Selskabet udstedte i september 2018 konvertible obligationer for nominelt 1,0 mio. kr. til kurs 100, som med tillæg af renter blev indfriet i august 2020 ved kontant betaling. Selskabet har efterfølgende i august 2020 optaget et ansvarligt lån på kr. 1,0 mio. kr.

## Minoritetsandele

Selskabets besiddelse af kapitalandele er som følger pr. 31 december 2020:

- K/S Frederiksværk, Retail Center (ejerandel 15%)
- K/S Aabenraa, Langebro (ejerandel 5%)
- K/S Jysk Detail, Grenaa (ejerandel 10%)
- K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo (ejerandel 10%)
- K/S Frederikshavn, Grundtvigsvej (ejerandel 10%)

Kapitalandelene besiddes ved direkte ejerskab efter ovenstående ejerandele. Selskabet besidder herudover kapitalandele i fem anpartsselskaber, der fungerer som komplementar til K/S selskaberne.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ejendommene, der besiddes via minoritetsandele, er primært rettet mod den del af detailsektoren, der ikke oplever omsætningsnedgang under COVID-19 nedlukningen af samfundet.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Andre eksterne omkostninger		(22.804)	(15.145)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(22.804)</b>	<b>(15.145)</b>
Andre finansielle indtægter		468.650	109.914
Andre finansielle omkostninger		(123.436)	(113.060)
<b>Resultat før skat</b>		<b>322.410</b>	<b>(18.291)</b>
Skat af årets resultat	1	(140.812)	(107.850)
<b>Årets resultat</b>		<b>181.598</b>	<b>(126.141)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		54.000	0
Overført resultat		127.598	(126.141)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>181.598</b>	<b>(126.141)</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.773.795	2.010.668
<b>Finansielle aktiver</b>	2	<b>3.773.795</b>	<b>2.010.668</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.773.795</b>	<b>2.010.668</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.773.795</b>	<b>2.010.668</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		1.457	(126.141)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		54.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>255.457</b>	<b>73.859</b>
Udskudt skat		248.662	107.850
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>248.662</b>	<b>107.850</b>
Ansvarlig lånekapital		1.007.409	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.575.000	548.859
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	1.025.014
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		639.745	246.336
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.222.154</b>	<b>1.820.209</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	35.022	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	8.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>47.522</b>	<b>8.750</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.269.676</b>	<b>1.828.959</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.773.795</b>	<b>2.010.668</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(126.141)	0	73.859
Årets resultat	0	127.598	54.000	181.598
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.457</b>	<b>54.000</b>	<b>255.457</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2018/19 kr.
Ændring af udskudt skat	140.812	107.850
	<b>140.812</b>	<b>107.850</b>

## 2 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.960.000
Tilgange	1.348.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.308.000</b>
Opskrivninger primo	50.668
Årets opskrivninger	415.127
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>465.795</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.773.795</b>

Finansielle anlægsaktiver betaget under andre værdipapirer og kapitalandele består af unoterede kapitalandele.

Kapitalandelene er ikke optaget til handel på et aktivt marked, hvorfor ledelsen udøver et skøn over værdien af kapitalandelene pr. balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af andelene, pr. balancedagen, modsvarer krone for krone den forholdsmæssige andel af den indre værdi i selskaberne hvor alle aktiver i overvejende grad er optaget til dagsværdi i regnskaberne, da er det vurderingen at det er tilnærmet den værdi der ville kunne inddrives ved salg af kapitalandelene.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	0	1.007.409	1.007.409
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	35.022	1.575.000	1.075.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	639.745	0
	<b>35.022</b>	<b>3.222.154</b>	<b>2.082.409</b>

Selskabet udstedte i september 2018 konvertible obligationer for nominelt 1,0 mio. kr. til kurs 100, som med tillæg af renter blev indfriet i august 2020 ved kontant betaling. De konvertible obligationer var udstedt til nærtstående parter.

Selskabet har efterfølgende i august 2020 optaget et ansvarligt lån på kr. 1,0 mio. kr. Det ansvarlige lån er afdragsfrit indtil 1. juli 2028. Lånet tilskrives en fast rente fra udstedelsesdagen. Renten udgør 2 pct. og tilskrives lånet hvert kvartal, svarende til en årlig rente på 2,015 pct. inklusiv rentes rente.

Långiver kan ikke opsige det ansvarlige lån til hel eller delvis indfrielse i låneperioden. Lånet forfalder til fuld indfrielse ved udløbet af låneperioden og lånet kan herefter kræves indfriet af långiver ved påkrav. Lånet kan fra låntagers side til enhver tid indfries helt eller delvist.

Lånet er et ansvarligt lån og træder i tilfælde af låntagers opløsning eller konkurs tilbage for anden gæld i låntager. Såfremt der er eller måtte blive ydet andre ansvarlige lån til låntager, er lånet sideordnet med disse, og der skal ske forholdsmæssig lige dækning af disse ansvarlige lån. Såfremt andre ansvarlige lån af låntager opsiges til hel eller delvis indfrielse, skal dette lån ligeledes betragtes som opsagt, og indfrielse af de ansvarlige lån samt løbende rentebetalinger herpå skal ske forholdsmæssigt og samtidigt.

Det ansvarlige lån er optaget hos nærtstående parter.

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 1.610, er der givet pant i andre værdipapirer og kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 3.774.

Selskabet har afgivet kaution for en af K/S Frederiksværk, Retail Center's finansieringsgivere. Kautionen er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 600.

Selskabet har afgivet kaution for en af K/S Aabenraa, Langebro's finansieringsgivere. Kautionen er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 88.

Selskabet har afgivet kaution for en af K/S Jysk Detail, Grenaa's finansieringsgivere. Kautionen er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 130.

Selskabet har afgivet kaution for to af K/S Dansk Detail, Ikast-Maribo's finansieringsgivere. Den ene kaution er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 200. Den anden kaution er ligeledes begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 270.

Selskabet har afgivet kaution for to af K/S Frederikshavn, Grundtvigsvej's finansieringsgivere. Den ene kaution er begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 250. Den anden kaution er ligeledes begrænset og kan maksimalt udgøre t.kr. 160.

Ejendomsinvesteringerne forløber bedre end oprindelig budgetteret og det er ledelsens opfattelse, at der er lav risiko for at forpligtigelserne gøres gældende.

#### 5 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende 100 % af selskabskapitalen:

Patrick Alexander Dirchsen

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til estimeret dagsværdi pr. balancedagen.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.