

Anpartsselskabet af 1. september 2018

Edvard Thomsens Vej 47, 4. tv., 2300 København S

CVR-nr. 39 82 93 63

**Årsrapport for perioden
1. september 2018 til 31. december 2019**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. maj 2020



Patrick Alexander Dirksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |

Årsregnskab

| | |
|---|----|
| Resultatopgørelse 1. september 2018 - 31. december 2019 | 7 |
| Balance 31. december 2019 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter til årsrapporten | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. december 2019 for Anpartsselskabet af 1. september 2018.

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. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2020

Direktion



Patrick Alexander Dirchsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet af 1. september 2018

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anpartsselskabet af 1. september 2018 for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 - 31. december 2019 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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. maj 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------|---|
| Selskabet | Anpartsselskabet af 1. september 2018 Edvard Thomsens Vej 47, 4. tv. 2300 København S CVR-nr.: 39 82 93 63 Regnskabsperiode: 1. september 2018 - 31. december 2019 Stiftet: 1. september 2018 Hjemsted: København |
| Direktion | Patrick Alexander Dirchsen |
| Revisor | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab City Tower, Værkmestergade 2 8000 Aarhus C |

Ledelsesberetning

Selskabets 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 126.141, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 73.859. Årets negative resultat er som forventet og følger selskabets budgetter.

Selskabet har i 2018/19 investeret i et butikscenter i Frederiksværk samt to erhvervsejendomme beliggende i Aabenraa og Grenaa. Ejendomsinvesteringerne er foretaget gennem medejerskab af andre selskaber og er forløbet væsentligt bedre end oprindelig budgetteret. Ejendommene er alle yderst velbeliggende, og der er samtidigt opnået en god geografisk og lejermæssig sammensætning.

Finansieringen i Anpartsselskabet af 1. september 2018 er tilvejebragt via dels den indskudte kapital, optagelse af langfristede lån på 0,8 mio. kr. samt udstedelse af konvertible gældsbreve for 1,0 mio. kr.

Direktionen er pr. 1. september 2018 og indtil den 30. juni 2020 bemyndiget jf. vedtægternes punkt 4 til at optage konvertible lån. Disse må højst give ret til at tegne nominelt kr. 1.800.000 anparter i selskabet. Direktionen har frem til balancedagen pr. 31. december 2019 optaget konvertible lån for nominelt 1,0 mio. kr. Optagelsen af konvertible lån skal ske uden fortegningsret for selskabets hidtidige anpartshavere, og optagelsen skal ske på markedsvilkår.

Direktionen er samtidigt bemyndiget til ad én eller flere gange at gennemføre kapitalforhøjelse i selskabet i forbindelse med en senere konvertering af ovennævnte lån. Forhøjelsen skal ske uden fortegningsret for selskabets hidtidige anpartshavere. De nye anparter skal have samme rettigheder som de hidtidige anparter efter vedtægterne og noteres på navn i selskabets ejerbog.

Tegningskursen fastsættes frit af direktionen i forbindelse med udstedelsen af de konvertible lån, idet tegning dog aldrig må ske til under kurs 100. De nye anparter skal indbetales fuldt ud. De nye anparters ret til udbytte og øvrige rettigheder i selskabet indtræder fra det tidspunkt, direktionen måtte bestemme, dog senest fra det første regnskabsår efter året for kapitalforhøjelsens registrering.

Direktionen er bemyndiget til at fastsætte de nærmere vilkår for kapitalforhøjelserne i henhold til ovenstående bemyndigelser og til at foretage de ændringer i selskabets vedtægter, der måtte være nødvendige som følge af direktionens udnyttelse af de nævnte bemyndigelser.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

Minoritetsandele

Selskabets besiddelse af kapitalandele er som følger pr. 31 december 2019:

- K/S Frederiksværk, Retail Center (ejerandel 15%)
- Frederiksværk, Retail Center Komplementar ApS (ejerandel 15%)
- K/S Aabenraa, Langebro (ejerandel 5%)
- Aabenraa, Langebro Komplementar ApS (ejerandel 5%)
- K/S Jysk Detail, Grenaa (ejerandel 10%)
- Jysk Detail, Grenaa Komplementar ApS (ejerandel 10%)

Kapitalandelene besiddes ved direkte ejerskab efter ovenstående ejerandele.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. september 2018 - 31. december 2019

| | Note | 2018/19 kr. |
|--|------|-----------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -15.145 |
| Bruttoresultat | | -15.145 |
| Finansielle indtægter | | 109.914 |
| Finansielle omkostninger | | -113.060 |
| Resultat før skat | | -18.291 |
| Skat af årets resultat | 1 | -107.850 |
| Årets resultat | | -126.141 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | -126.141 |
| | | -126.141 |

Balance 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. |
|-------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Aktiver | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | <u>2.010.668</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>2.010.668</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.010.668</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>2.010.668</u></u> |

Balance 31. december 2019

| | Note | 2019 kr. |
|--|------|------------------|
| Passiver | | |
| Selskabskapital | | 200.000 |
| Overført resultat | | -126.141 |
| Egenkapital | | 73.859 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 107.850 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 107.850 |
| Andre kreditinstitutter | | 548.859 |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve | | 1.025.014 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | | 246.336 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 1.820.209 |
| Anden gæld | | 8.750 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 8.750 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.828.959 |
| Passiver i alt | | 2.010.668 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 4 | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|---------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. september | 200.000 | 0 | 200.000 |
| Årets resultat | 0 | -126.141 | -126.141 |
| Egenkapital 31. december | 200.000 | -126.141 | 73.859 |

Noter

| | 2018/19 |
|---------------------------------|----------------|
| | kr. |
| 1 Skat af årets resultat | |
| Årets udskudte skat | 107.850 |
| | 107.850 |

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. sep. 2018 | Gæld 31. dec. 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Andre kreditinstitutter | 0 | 548.859 | 0 | 417.000 |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve | 0 | 1.025.014 | 0 | 1.025.013 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 246.336 | 0 | 0 |
| | 0 | 1.820.209 | 0 | 1.442.013 |

Selskabet udstedte i september 2018 konvertible obligationer for nominelt 1,0 mio. kr. til kurs 100.

De konvertible obligationer har status af ansvarlig lånekapital. Det er muligt at foretage ekstraordinære afdrag på lånet.

Lånebeløbet i henhold til de konvertible obligationer tilskrives en fast rente fra udstedelsesdagen. Renten udgør 2 pct. og tilskrives lånebeløbet hvert kvartal, svarende til en årlig rente på 2,015 pct. inklusiv rentes rente.

De konvertible obligationer er fra selskabets og långivers side uopsigelige, medmindre de konvertible obligationer forinden er konverteret til anparter.

Långiver har ret til at kræve de konvertible obligationer med tillæg af renter konverteret til anparter, hvis lånebeløbet ikke er tilbagebetalt. Den kurs, som långiver betaler for anparterne når konverteringsretten udøves, er fastsat til kurs 100, svarende til en pris pr. anpart á nom. DKK 1 på DKK 1.

Retten til at konvertere de konvertible obligationer udløber ikke. De konvertible obligationer er udstedt til nærtstående parter.

Noter

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 549, er der givet pant i selskabets andele i K/S Frederiksværk, Retail Center, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 1.520. Der er ikke givet pant i selskabets øvrige kapitalandele.

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.

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

4 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

Patrick Alexander Dirchsen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet af 1. september 2018 for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.