



## Samariterstr. 3 Berlin ApS

Gammel Højmevej 182  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 41004703

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.06.2023

---

**Kaj Michael Andersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Samariterstr. 3 Berlin ApS

Gammel Højmevej 182

5250 Odense SV

CVR-nr.: 41004703

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Kaj Michael Andersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Samariterstr. 3 Berlin ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.06.2023

## Direktion

**Kaj Michael Andersen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Samariterstr. 3 Berlin ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Samariterstr. 3 Berlin ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

Odense, den 23.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Martin Lund Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45861

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendomme med henblik på videresalg og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at ejerkredsen økonomisk vil støtte selskabet. Ejerkredsen har afgivet en støtteerklæring, som sikrer selskabet økonomisk for det kommende regnskabsår. På baggrund af dette er det ledelsens vurdering, at det fornødne kapitalberedskab er tilstede, og selskabet derved kan betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.309.310</b>	<b>161.696</b>
Andre finansielle omkostninger		(592.513)	(591.744)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.716.797</b>	<b>(430.048)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.716.797	(430.048)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.716.797</b>	<b>(430.048)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver bestemt for salg	17.145.611	22.397.601
<b>Varebeholdninger</b>	<b>17.145.611</b>	<b>22.397.601</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.351	40.813
Andre tilgodehavender	751.410	956
<b>Tilgodehavender</b>	<b>775.761</b>	<b>41.769</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.416</b>	<b>223</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>17.927.788</b>	<b>22.439.593</b>
<b>Aktiver</b>	<b>17.927.788</b>	<b>22.439.593</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		966.595	(750.202)
<b>Egenkapital</b>		<b>1.006.595</b>	<b>(710.202)</b>
Bankgæld		16.601.896	22.728.729
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>16.601.896</b>	<b>22.728.729</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		237.495	336.437
Anden gæld		81.802	84.629
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>319.297</b>	<b>421.066</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.921.193</b>	<b>23.149.795</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.927.788</b>	<b>22.439.593</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	(750.202)	(710.202)
Årets resultat	0	1.716.797	1.716.797
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>966.595</b>	<b>1.006.595</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at ejerkredsen økonomisk vil støtte selskabet. Ejerkredsen har afgivet en støtteerklæring, som sikrer selskabet økonomisk for det kommende regnskabsår. På baggrund af dette er det ledelsens vurdering, at det fornødne kapitalberedskab er tilstede, og selskabet derved kan betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

## 2 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>
Bankgæld	16.601.896
	<b>16.601.896</b>

Bankgælden indfries løbende i takt med salg af aktiver bestemt for salg. Ud fra forventningerne om salg af aktiver bestemt for salg, forventes gæld efter 5 år at være 0 kr.

## 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 15.717 t.kr.

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Regnskabsperioden for indeværende år består af 12 måneder sammenlignet med 13 måneder i sidste regnskabsperiode.

## 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter,

herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## **Balancen**

### **Aktiver bestemt for salg**

Aktiver bestemt for salg er aktiver, i form af selskabets ejendomsportefølje. Aktiverne består af ejendomme der indregnes til kostpris.

Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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