



## Almenr Sjællandsk Muld ApS

Bryghuspladsen 8, 3.  
1473 København K  
CVR-nr. 43627260

## Årsrapport 02.11.2022 - 31.12.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2024

---

**Lars Kia Lundbye**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Almenr Sjællandsk Muld ApS  
Bryghuspladsen 8, 3.  
1473 København K

CVR-nr.: 43627260

Stiftelsesdato: 02.11.2022

Hjemsted: København

Regnskabsår: 02.11.2022 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Michael Thomsen, formand  
Lars Kia Lundbye

## Direktion

Per Feldthaus, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 02.11.2022 - 31.12.2023 for Almenr Sjællandsk Muld 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 02.11.2022 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.06.2024

## Direktion

**Per Feldthaus**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Michael Thomsen**  
formand

**Lars Kia Lundbye**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Almenr Sjællandsk Muld ApS

### Revisionspåtegningen på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Almenr Sjællandsk Muld ApS for regnskabsåret 02.11.2022 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.11.2022 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af skatte- og afgiftslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet urigtige momsangivelser til Skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er berigtiget inden påtegningdatoen.

København, den 28.06.2024

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med opførelse og salg af ejendommen Bofællesskabet Sjællandsk Muld, samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 741 t.kr. i indeværende regnskabsår.

Selskabet er pr. balancedagen ved at opføre boliger, som forventes at blive overdraget med gevinst i 2024.

Selskabets fortsatte drift er betinget af at den fornødne byggefinansiering er til rådighed, således at selskabet kan betale for selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabet har optaget lån på 11 mio.kr. pr. statusdagen til finansiering af ejendomsprojektet. Derudover har selskabets bankforbindelse ydet en byggekredit på 45 mio. kr. pr. statusdagen, hvorfor det vurderes at der er tilstrækkelig finansiering til færdiggørelse af ejendomsprojektet.

Moderselskabet Almenr ApS har afgivet en finansiel støtteerklæring gældende frem til 31.05.2025, hvori moderselskabet har erklæret at de vil stå tilbage fra andre kreditorer indtil at de er afregnet samt støtte selskabet med den fornødne likviditet.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets opførelse af ejendomsprojekt er i sin natur behæftet med usikkerhed i forhold til indregning og måling af færdiggørelsesgraden og omkostningerne til at færdiggøre projektet.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>944.259</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>944.259</b>
Skat af årets resultat	2	(208.839)
<b>Årets resultat</b>		<b>735.420</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		735.420
<b>Resultatdisponering</b>		<b>735.420</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.
Råvarer og hjælpematerialer		25.344.606
<b>Varebeholdninger</b>		<b>25.344.606</b>
Andre tilgodehavender		2.824.796
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.824.796</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.051.621</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.221.023</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.221.023</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2022/23</b>
		<b>kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		735.420
<b>Egenkapital</b>		<b>775.420</b>
Ansvarlig lånekapital		7.279.167
Bankgæld		13.412.689
Modtagne forudbetalinger fra kunder		421.153
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.478.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.208.607
Skyldige sambeskatningsbidrag		208.839
Anden gæld		4.436.335
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>31.445.603</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.445.603</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.221.023</b>
Going concern	1	
Personaleforhold	3	
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	735.420	735.420
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>735.420</b>	<b>775.420</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet er pr. balancedagen ved at opføre boliger, som forventes at blive overdraget med gevinst i 2024.

Selskabets fortsatte drift er betinget af at den fornødne byggefinansiering er til rådighed, således at selskabet kan betale for selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabet har optaget lån på 11 mio.kr. pr. statusdagen til finansiering af ejendomsprojektet. Derudover har selskabets bankforbindelse ydet en byggekredit på 45 mio. kr. pr. statusdagen, hvorfor det vurderes at der er tilstrækkelig finansiering til færdiggørelse af ejendomsprojektet.

Moderselskabet Almenr ApS har afgivet en finansiell støtteerklæring gældende frem til 31.05.2025, hvori moderselskabet har erklæret at de vil stå tilbage fra andre kreditorer indtil at de er afregnet samt støtte selskabet med den fornødne likviditet.

## 2 Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	208.839
	<b>208.839</b>

## 3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Almenr ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 45.000 t.kr. med sikkerhed i ejendomsprojekt indregnet som varebeholdninger med en bogført værdi på 25.299 t.kr.

I likvide beholdninger er indregnet sikringskonto på 11 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Manglende sammenlignelighed

Det ser selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenlignelighedstal.

## 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 eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og normale nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**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****Varebeholdninger**

Projektbeholdning omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt. Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henfør bare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Forudbetalinger fra kunder vedrørende igangværende solgte projekter fratrækkes, og et eventuelt negativt nettobeløb opgjort for hvert enkelt projekt medtages i regnskabsposten modtagne forudbetalinger fra kunder.

**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 bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.