



## ABC Invest Frederiksberg A/S

Hammerholmen 38-42  
2650 Hvidovre  
CVR-nr. 65565013

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.04.2024

---

**Johnnie Lønbirk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

ABC Invest Frederiksberg A/S  
Hammerholmen 38-42  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 65565013  
Stiftelsesdato: 05.12.2011  
Hjemsted: Hvidovre  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Johnnie Lønbirk, formand  
Thomas Lønbirk  
Knud Harries

## Direktion

Thomas Lønbirk, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for ABC Invest Frederiksberg A/S.

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 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 25.04.2024

## Direktion

**Thomas Lønbirk**  
direktør

## Bestyrelse

**Johnnie Lønbirk**  
formand

**Thomas Lønbirk**

**Knud Harries**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i ABC Invest Frederiksberg A/S**

## Revisionspåtegningen på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABC Invest Frederiksberg A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 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 01.01.2023 - 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 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 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 selskabsloven**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere i 2022, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet er indfriet i april 2023.

København, den 25.04.2024

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

#### **Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

#### **Per Lynggaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne49332

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering samt udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I det forløbne regnskabsår har selskabet realiseret et underskud på 50 t.kr. sammenholdt med et overskud på 1.551 t.kr. i forhold til sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra selskabets anpartshavere, som forpligter sig til i perioden frem til 30.06.2025, at opretholde nuværende lån og tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for, at selskabet kan indfri 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 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.004.919</b>	<b>1.741.601</b>
Af- og nedskrivninger	2	(664.295)	(206.565)
<b>Driftsresultat</b>		<b>340.624</b>	<b>1.535.036</b>
Andre finansielle indtægter		64.726	97.959
Nedskrivning af finansielle aktiver		(255.000)	0
Andre finansielle omkostninger		(196.982)	(130.750)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(46.632)</b>	<b>1.502.245</b>
Skat af årets resultat	3	(3.721)	49.109
<b>Årets resultat</b>		<b>(50.353)</b>	<b>1.551.354</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(50.353)	1.551.354
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(50.353)</b>	<b>1.551.354</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		14.514.779	15.084.081
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>14.514.779</b>	<b>15.084.081</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.842.000	3.090.000
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>5.842.000</b>	<b>3.090.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.356.779</b>	<b>18.174.081</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.283	44.834
Udskudt skat		408.864	397.959
Andre tilgodehavender		18.005	19.246
Tilgodehavende skat		225.000	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	1.697.959
<b>Tilgodehavender</b>		<b>712.152</b>	<b>2.159.998</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>712.152</b>	<b>2.159.998</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.068.931</b>	<b>20.334.079</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		11.337.569	11.387.922
<b>Egenkapital</b>		<b>11.837.569</b>	<b>11.887.922</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.185.378	6.637.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.185.378</b>	<b>6.637.983</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	452.603	445.744
Bankgæld		454.344	454.768
Deposita		192.900	192.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	45.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.782.434	0
Skyldig skat		0	335.704
Anden gæld		118.703	334.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.045.984</b>	<b>1.808.174</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.231.362</b>	<b>8.446.157</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.068.931</b>	<b>20.334.079</b>
Going concern	1		
Personaleforhold	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	11.387.922	11.887.922
Årets resultat	0	(50.353)	(50.353)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>11.337.569</b>	<b>11.837.569</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra selskabets anpartshavere, som forpligter sig til i perioden frem til 30.06.2025, at opretholde nuværende lån og tilføre selskabet den likviditet, som måtte være nødvendig for, at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	664.295	206.565
	<b>664.295</b>	<b>206.565</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	335.704
Ændring af udskudt skat	(10.905)	(397.959)
Regulering vedrørende tidligere år	14.626	13.146
	<b>3.721</b>	<b>(49.109)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	17.259.566	30.745
Tilgange	94.993	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.354.559</b>	<b>30.745</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.175.485)	(30.745)
Årets afskrivninger	(664.295)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.839.780)</b>	<b>(30.745)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.514.779</b>	<b>0</b>

## 5 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	3.090.000
Tilgange	3.007.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.097.000</b>
Årets nedskrivninger	(255.000)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(255.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.842.000</b>

## 6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet ydet et lån til en af selskabets kapitalejere på 1,6 mio.kr. i 2022, som er renteberegnet med en rentesats på 9,55%. Lånet er indfriet i april 2023.

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	452.603	445.744	6.185.378	4.304.300
	<b>452.603</b>	<b>445.744</b>	<b>6.185.378</b>	<b>4.304.300</b>

## 8 Personaleforhold

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

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutterne er der udstedt realkreditpantebrev på nom. 7,6 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 8,8 mio. 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.

## 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 andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter i øvrigt mv.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, vedrørende prioritetsgæld, bankgæld, dagsværdi regulering af værdipapirer 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****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	10 - 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**Tilgodehavender**

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



**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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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