



## ABC Invest Frederiksberg A/S

Hammerholmen 38-42  
2650 Hvidovre  
CVR-nr. 65565013

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.06.2022

---

**Johnnie Lønbirk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	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: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Johnnie Lønbirk, formand

Knud Harries

Thomas Lønbirk

## Direktion

Thomas Lønbirk

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 10.06.2022

## Direktion

**Thomas Lønbirk**

## Bestyrelse

**Johnnie Lønbirk**  
formand

**Knud Harries**

**Thomas Lønbirk**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i ABC Invest Frederiksberg A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ABC Invest Frederiksberg A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 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.

København, den 10.06.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Flemming Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27790

# 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 overskud på 1.830 t.kr. sammenholdt med et overskud på 103 t.kr. i forhold til sidste år. Ledelsen anser årets resultat anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>385.987</b>	<b>473.838</b>
Af- og nedskrivninger	1	2.056.946	(136.834)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.442.933</b>	<b>337.004</b>
Andre finansielle omkostninger		(306.692)	(234.223)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.136.241</b>	<b>102.781</b>
Skat af årets resultat	2	(305.986)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.830.255</b>	<b>102.781</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.830.255	102.781
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.830.255</b>	<b>102.781</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		19.212.041	25.153.443
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>19.212.041</b>	<b>25.153.443</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.090.000	0
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>3.090.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.302.041</b>	<b>25.153.443</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		200.835	35.200
Andre tilgodehavender		12.346	9.149
<b>Tilgodehavender</b>		<b>213.181</b>	<b>44.349</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>630.163</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>843.344</b>	<b>44.349</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.145.385</b>	<b>25.197.792</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		9.836.568	8.006.313
<b>Egenkapital</b>		<b>10.336.568</b>	<b>8.506.313</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.076.422	10.821.695
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.076.422</b>	<b>10.821.695</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	479.889	363.928
Bankgæld		0	515.698
Deposita		192.900	408.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	42.300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.538.849	4.385.362
Skyldig skat		305.986	0
Anden gæld		169.771	154.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.732.395</b>	<b>5.869.784</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.808.817</b>	<b>16.691.479</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.145.385</b>	<b>25.197.792</b>
Eventualaktiver	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	8.006.313	8.506.313
Årets resultat	0	1.830.255	1.830.255
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>9.836.568</b>	<b>10.336.568</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	172.581	136.834
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(2.229.527)	0
	<b>(2.056.946)</b>	<b>136.834</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	305.986	0
	<b>305.986</b>	<b>0</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	26.949.782	30.745
Tilgange	5.791.652	0
Afgange	(11.560.473)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.180.961</b>	<b>30.745</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.796.339)	(30.745)
Årets afskrivninger	(172.581)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.968.920)</b>	<b>(30.745)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.212.041</b>	<b>0</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Tilgange	3.090.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.090.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.090.000</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	479.889	363.928	7.076.422	5.031.732
	<b>479.889</b>	<b>363.928</b>	<b>7.076.422</b>	<b>5.031.732</b>

## 6 Eventualaktiver

Selskabets udskudte skat udgør et aktiv på 375 t.kr., hvilket grundet usikkerheden om det tidsmæssige aspekt af den fremtidige anvendelse ikke er aktiveret i balancen. Det udskudte skatteaktiv kan primært henføres selskabets anlægsaktiver samt fremførselsberettigede skattemæssige underskud.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutterne er der udstedt realkreditpantebrev på nom. 7,6 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør 19,2 mio. kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår grupperingen af regnskabsposterne: Deposita, Leverandører af varer og tjenesteydelser og Anden gæld (kortfristet). Ændringen af regnskabspraksis har ikke haft resultatmæssig påvirkning eller påvirket egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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 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 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 omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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****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:

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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Flemming Larsen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:28835534

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-06-14 13:04:49 UTC

NEM ID 

## Johnnie Lønbirk

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-457306911993

IP: 185.78.xxx.xxx

2022-06-14 13:46:28 UTC

NEM ID 

## Johnnie Lønbirk

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-457306911993

IP: 185.78.xxx.xxx

2022-06-14 13:46:28 UTC

NEM ID 

## Thomas Lønbirk

Adm. direktør

Serienummer: 2c1ab44a-b6da-42d8-a302-671842352d68

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-06-15 05:03:52 UTC

Mit  

## Thomas Lønbirk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2c1ab44a-b6da-42d8-a302-671842352d68

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-06-15 05:03:52 UTC

Mit  

## Knud Harries

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 087335b6-36b5-45db-a125-ba307577a8af

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-06-16 09:06:49 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 58WNT-WJH6-YZOC1M-W50V-HHDVK-YTDGG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>