

A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro

c/o Murersvendenes Finans A/S
2600 Glostrup
CVR-nr. 13845115

Årsrapport for 2017

78. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04-04-2018

Jan Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 04-04-2018

Direktion

Morten Helk
Adm. direktør

Bestyrelse

Jørgen Reipuert Christiansen
Formand

Troels Willer Behr

Kurt Lykke Christensen

Jan Reipuert Christiansen

Bent Granum

Kaj Lund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 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 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

København, den 04-04-2018

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 53371914

Martin Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35502

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro c/o Murersvendenes Finans A/S Ejby Industrivej 80 2600 Glostrup
Telefon	43 43 20 00
Telefax	43 43 08 62
CVR-nr.	13845115
Stiftelsesdato	14-07-1938
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Bestyrelse	Jørgen Reipuert Christiansen, Formand Troels Willer Behr Kurt Lykke Christensen Jan Reipuert Christiansen Bent Granum Kaj Lund
Direktion	Morten Helk, Adm. direktør
Revisor	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup CVR-nr.: 53371914
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 04-04-2018

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere ejendommen Matr. nr. 432 Amagerbro samt udøve finansierings- og investeringsvirksomhed.

Selskabet har kontor i Glostrup.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på t.kr. 22.439 mod t.kr. 2.524 i 2016, og virksomhedens balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på t.kr. 188.969 mod t.kr. 162.840 pr. 31-12-2016, og en egenkapital på t.kr. 93.186 mod t.kr. 70.693 pr. 31-12-2016.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i virksomhedens aktiviteter i det kommende år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for A/S Matr. nr. 432 af Amagerbro for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner i hele tusinder.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til drift af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse, administration og lignende.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen.

Ved opgørelsen af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for en ejendom tages udgangspunkt i den forventede markedsleje ved fuld udlejning af ejendommen, fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Den herefter opgjorte dagsværdi korrigeres for forventet tomgangsleje, større vedligeholdelsesarbejder, forrentning af deposita og eventuel lavere leje.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet og som medfører en forøgelse af dagsværdien, målt umiddelbart inden afholdelsen af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes under posten "Værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedens egenkapital. Såfremt den tilknyttede virksomhed opnår en negativ egenkapital måles denne til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til balancedagens kurs.

Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter depositum og forudbetalt husleje.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte aconto skatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse i TDKK

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Nettoomsætning		6.565	6.462
Driftsomkostninger		-3.386	-3.796
Bruttoresultat		3.179	2.666
Administrationsomkostninger		-349	-442
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		25.000	0
Resultat af primær drift		27.830	2.224
Andel af resultat i tilknyttet virksomhed		263	416
Finansielle indtægter	1	1.782	1.816
Finansielle omkostninger	2	-1.181	-1.338
Resultat før skat		28.694	3.118
Skat af årets resultat	3	-6.255	-594
Årets resultat		22.439	2.524
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		263	416
Overført resultat		22.176	2.108
		22.439	2.524

Balance 31. december 2017 i TDKK

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	116.000	91.000
Materielle anlægsaktiver		116.000	91.000
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5, 6	5.913	5.596
Finansielle anlægsaktiver		5.913	5.596
Anlægsaktiver		121.913	96.596
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		59.815	59.707
Andre tilgodehavender	7	7.216	6.517
Periodeafgrænsningsposter		1	0
Tilgodehavender		67.032	66.224
Værdipapirer og kapitalandele		10	12
Likvide beholdninger		14	8
Omsætningsaktiver		67.056	66.244
Aktiver		188.969	162.840

Balance 31. december 2017 i TDKK

	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	8	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9	3.313	2.996
Overført resultat	10	89.373	67.197
Egenkapital		93.186	70.693
Hensættelser til udskudt skat	11	21.618	16.116
Hensatte forpligtelser		21.618	16.116
Gæld til realkreditinstitutter		66.845	68.741
Modtagne forudbetalinger fra lejere		2.382	2.427
Langfristede gældsforpligtelser	12	69.227	71.168
Gæld til realkreditinstitutter		1.906	1.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		142	249
Gæld til tilknyttede virksomheder		952	998
Selskabsskat	3	753	592
Anden gæld		1.185	1.129
Kortfristede gældsforpligtelser		4.938	4.863
Gældsforpligtelser		74.165	76.031
Passiver		188.969	162.840
Ejerskab	13		
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

Noter i TDKK

	2017	2016		
1. Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.748	1.755		
Andre finansielle indtægter	34	61		
	1.782	1.816		
2. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	1.181	1.338		
	1.181	1.338		
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	753	592		
Regulering af udskudt skat	5.502	2		
	6.255	594		
4. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	21.855	21.855		
Kostpris ultimo	21.855	21.855		
Opskrivninger primo	69.145	69.145		
Årets opskrivninger	25.000	0		
Opskrivninger ultimo	94.145	69.145		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	116.000	91.000		
<p>Til brug for vurderingen af dagsværdien af ejendommen er anvendt et forrentningskrav på 2,83 pct. (3,25 pct. 2016). Forrentningskravet på 2,83 % er fastsat som diskonteringsrenten eksklusive potentialer og risici og anvendes i den afkastbaserede model, der ligger til grund for ejendommens dagsværdi. Der udover er der taget hensyn til diverse reguleringer, herunder forventet vedligeholdelse på ejendommen.</p>				
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Kostpris primo	2.600	2.600		
Kostpris ultimo	2.600	2.600		
Opskrivninger primo	2.996	2.532		
Opskrivning af ejendomme til dagsværdi	54	48		
Årets resultat	263	416		
Opskrivninger ultimo	3.313	2.996		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.913	5.596		
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed specificeres således				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Murersvendenes Aktieselskab	Glostrup	16,90	34.986	1.555
Selskabskapital t.kr. 5.325				

Noter i TDKK

7. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter konto i Grundejernes Investeringsfond t.kr. 7.143 og andre tilgodehavender hos lejere.

	2017	2016
8. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500	500
Saldo ultimo	500	500

Selskabskapitalen består af en aktie á nominelt t.kr. 300 og en aktie á nominelt t.kr. 200. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	2.996	2.532
Opskrivning af ejendomme til dagsværdi	54	48
Årets tilgang	263	416
Saldo ultimo	3.313	2.996

10. Overført resultat

Saldo primo	67.197	65.089
Årets tilgang	22.176	2.108
Saldo ultimo	89.373	67.197

11. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat primo	16.116	16.114
Årets regulering af udskudt skat	5.502	2
Saldo ultimo	21.618	16.116

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	66.845	1.906	59.368
Forudbetalt leje og deposita	2.382	0	0
	69.227	1.906	59.368

13. Ejerskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Murersvendenes Finans A/S, Ejby Industrivej 80, 2600 Glostrup.

14. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Murersvendenes Finans A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Noter i TDKK

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant t.kr. 90.673 i selskabets ejendom, beliggende Store Møllevvej 2-10. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 116.000 og pr. 31. december 2016 t.kr. 91.000.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til BRF Kredit på t.kr. 284.974.