

Amagerbrogade 96 ApS
c/o De Forenede Ejendomsselskaber A/S, Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 25 12 52 31

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Preben Dunker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Amagerbrogade 96 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 22. april 2016

Direktion

Henrik Jensen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Amagerbrogade 96 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Amagerbrogade 96 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Aarhus, den 22. april 2016

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Amagerbrogade 96 ApS
c/o De Forenede Ejendomsselskaber A/S
Vestagervej 5
2100 København Ø

CVR-nr.: 25 12 52 31

Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Henrik Jensen, Direktør

Revision

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Søren Frichs Vej 36 L
8230 Åbyhøj

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amagerbrogade 96 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Efterfølgende måles materielle anlægsaktiver til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	90 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2015 - 31/12 2015	28/11 2013 - 31/12 2014
Bruttofortjeneste	581.657	320.727
2 Personaleomkostninger	-211.305	-43.403
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.937	-20.861
Driftsresultat	349.415	256.463
Andre finansielle indtægter	0	6.461
Øvrige finansielle omkostninger	-135.733	-182.050
Resultat før skat	213.682	80.874
Skat af årets resultat	-49.844	-22.568
Årets resultat	163.838	58.306
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	163.838	58.306
Disponeret i alt	163.838	58.306

Balance 31. december

Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	14.093.721	13.979.139
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.093.721</u>	<u>13.979.139</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.093.721</u>	<u>13.979.139</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.314	0
Andre tilgodehavender	40.894	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>15.511</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>81.719</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>81.719</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>14.175.440</u>	<u>13.979.139</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Reserve for opskrivninger	5.489.381	5.489.381
5 Overført resultat	222.144	58.306
Egenkapital i alt	<u>5.791.525</u>	<u>5.627.687</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.564.610	1.555.784
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.564.610</u>	<u>1.555.784</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.123.557	4.364.783
Deposita	303.545	266.866
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.427.102</u>	<u>4.631.649</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	230.296	226.071
Gæld til pengeinstitutter	2.025.104	1.823.921
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.932	18.402
Selskabsskat	56.089	15.071
Anden gæld	52.532	80.554
Periodeafgrænsningsposter	4.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.392.203</u>	<u>2.164.019</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.819.305</u>	<u>6.795.668</u>
Passiver i alt	<u>14.175.440</u>	<u>13.979.139</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	1/1 2015	28/11 2013
	- 31/12 2015	- 31/12 2014

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	209.878	43.133
Andre omkostninger til social sikring	1.427	270
	211.305	43.403

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	80.000	80.000

Anpartskapitalen består af 8.000 A-anparter og 72.000 B-anparter.

4. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	5.489.381	0
Årets opskrivning	0	7.037.668
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	0	-1.548.287
	5.489.381	5.489.381

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	58.306	0
Årets overførte overskud eller underskud	163.838	58.306
	222.144	58.306

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	230.296	3.202.374	4.353.853	4.590.854
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>303.545</u>	<u>266.866</u>
	<u>230.296</u>	<u>3.202.374</u>	<u>4.657.398</u>	<u>4.857.720</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.354 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.094 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Ingen.