

# **Amager Strandvej 18 ApS**

**Lindgreens Allé 12, 2300 København S**

**CVR-nr. 26 81 18 64**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2017.

---

Thomas Kirk Damm  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Amager Strandvej 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 28. marts 2017

### **Direktion**

Jan Elving

### **Bestyrelse**

Jan Elving

Thomas Kirk Damm

Flemming Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Amager Strandvej 18 ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Strandvej 18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 28. marts 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Amager Strandvej 18 ApS<br>Lindgreens Allé 12<br>2300 København S                                |
|                        | CVR-nr.: 26 81 18 64<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                    |
| <b>Bestyrelse</b>      | Jan Elving<br>Thomas Kirk Damm<br>Flemming Nielsen   |
| <b>Direktion</b>       | Jan Elving   |
| <b>Revision</b>        | BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Ved Vesterport 6, 5. sal<br>1612 København V |
| <b>Bankforbindelse</b> | Handelsbanken, Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje, udleje og administrere ejendommen Amager Strandvej 18, 2300 København S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 871.454 kr. mod 934.163 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 391.823 kr. mod 452.118 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Amager Strandvej 18 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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

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

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

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 salgsomkostninger 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Amager Strandvej 18 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

| <u>Note</u>                                       | <u>2016</u>    | <u>2015</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>871.454</b> | <b>934.163</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -120.000       | -120.000       |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>751.454</b> | <b>814.163</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -249.116       | -263.203       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>502.338</b> | <b>550.960</b> |
| Skat af årets resultat                            | -110.515       | -98.842        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>391.823</b> | <b>452.118</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 391.823        | 452.118        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>391.823</b> | <b>452.118</b> |

**Balance 31. december**


---

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2016</u>             | <u>2015</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                         |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                          |
| 2                        | Grunde og bygninger            | <u>8.996.264</u>        | <u>9.116.264</u>         |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.996.264</u>        | <u>9.116.264</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>8.996.264</u></b> | <b><u>9.116.264</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                          |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>343.442</u>          | <u>375.232</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>343.442</u>          | <u>375.232</u>           |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>623.375</u>          | <u>538.674</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>966.817</u></b>   | <b><u>913.906</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>9.963.081</u></b> | <b><u>10.030.170</u></b> |

**Balance 31. december**


---

| <b>Passiver</b>                   |  | <u>2016</u>             | <u>2015</u>              |
|-----------------------------------|--|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                       |  |                         |                          |
| <b>Egenkapital</b>                |  |                         |                          |
| 3                                 | Virksomhedskapital                       | 128.000                 | 128.000                  |
| 4                                 | Overført resultat                        | 1.867.417               | 1.475.594                |
|                                   | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>1.995.417</u></b> | <b><u>1.603.594</u></b>  |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                         |                          |
|                                   | Hensættelser til udskudt skat            | 559.798                 | 449.283                  |
|                                   | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>559.798</u></b>   | <b><u>449.283</u></b>    |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                         |                          |
|                                   | Kreditinstitutter i øvrigt               | 6.811.876               | 7.394.609                |
|                                   | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 6.811.876               | 7.394.609                |
|                                   | Kortfristet del af langfristet gæld      | 435.000                 | 435.000                  |
|                                   | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 16.000                  | 22.652                   |
|                                   | Anden gæld                               | 144.990                 | 125.032                  |
|                                   | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 595.990                 | 582.684                  |
|                                   | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>7.407.866</u></b> | <b><u>7.977.293</u></b>  |
|                                   | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>9.963.081</u></b> | <b><u>10.030.170</u></b> |

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7 Eventualposter**

**Noter**


---

|   | <u>2016</u>             | <u>2015</u>                |
|---|-------------------------|----------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>     |                         |                            |
| Andre finansielle omkostninger                | 249.116                 | 263.203                    |
|   | <u>249.116</u>          | <u>263.203</u>             |
| <br><b>2. Materielle anlægsaktiver</b>        |                         |                            |
|   |                         | <b>Grunde og bygninger</b> |
| Kostpris 1. januar                            |                         | <u>10.676.264</u>          |
| <b>Kostpris 31. december</b>                  |                         | <b><u>10.676.264</u></b>   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar               |                         | 1.560.000                  |
| Årets afskrivninger                           |                         | <u>120.000</u>             |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>     |                         | <b><u>1.680.000</u></b>    |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> |                         | <b><u>8.996.264</u></b>    |
| <br><b>3. Virksomhedskapital</b>              |                         |                            |
| Virksomhedskapital 1. januar                  | 128.000                 | 128.000                    |
|   | <u>128.000</u>          | <u>128.000</u>             |
| <br><b>4. Overført resultat</b>               |                         |                            |
| Overført resultat 1. januar                   | 1.475.594               | 1.023.476                  |
| Årets overførte overskud eller underskud      | <u>391.823</u>          | <u>452.118</u>             |
|   | <b><u>1.867.417</u></b> | <b><u>1.475.594</u></b>    |

**Noter**


---

|                              |                             |                                | <u>31/12 2016</u>                | <u>31/12 2015</u>                |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>5. Gældsforpligtelser</b> |                             |                                |                                  |                                  |
|                              | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2016</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2015</u> |
| Kreditinstitutter i øvrigt   | 435.000                     | 5.111.000                      | 7.246.876                        | 7.829.609                        |
|                              | <u>435.000</u>              | <u>5.111.000</u>               | <u>7.246.876</u>                 | <u>7.829.609</u>                 |

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 7.286 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 8.996 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.800 t.kr. til sikkerhed for egen bankgæld og tilknyttede virksomheders bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**7. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet sikkerhed med ovenstående pant på 10.800 t. kr. i grunde og bygninger for de tilknyttede virksomheders bankgæld. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2016 i alt 92.262 t.kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 24. maj 1999 ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.



## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.