

Amaliegade 13 ApS

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 27988083

Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

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

Trine Lydholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Amaliegade 13 ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Amaliegade 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2016

Direktion

Ernst Michaelsen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Amaliegade 13 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Amaliegade 13 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 15. marts 2016

REDMARK

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard
Statsautoriseret revisor

Amaliegade 13 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Amaliegade 13 ApS
Amaliegade 13, 3. sal
1256 København K
3332 3035
3332 3036
27988083
2. august 2004
København
1. januar 2015 - 31. december 2015

Telefon

Telefax

CVR-nr.

Stiftelsesdato

Hjemsted

Regnskabsår

Direktion

Ernst Michaelsen, Adm. direktør

Revisor

REDMARK
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg
CVR-nr.: 29442789

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 22.799, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 46.744.355 og en egenkapital på kr. -1.994.516.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen men forventer at reetablere kapitalen inden for det kommende år ved eget driftsoverskud.

Årets resultat har ikke været tilfredsstillende for selskabet, men ejendommen er fuldt udlejet og der forventes derfor et positivt driftsresultat fremover.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amaliegade 13 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har, i det omfang det er fundet hensigtsmæssigt, anvendt bestemmelserne for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/ - tab

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, herunder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Der anlægges meget konservative betragtninger i forbindelse med den årlige værdiregulering, herunder at grundarealer grundet væsentlige usikkerheder omkring værdien, ikke opskrives i forhold til oprindelig kostpris.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 og samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige 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%.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.171.026	-1.500.924
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	246.595	0
Finansielle omkostninger	2	-1.489.729	-1.493.681
Resultat før skat		-72.108	-2.994.605
Skat af årets resultat	3	94.907	744.257
Årets resultat		22.799	-2.250.348
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		22.799	-2.250.348
		22.799	-2.250.348

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	46.088.637	45.842.042
Materielle anlægsaktiver		46.088.637	45.842.042
Anlægsaktiver		46.088.637	45.842.042
Tilgodehavender fra leje og forpagtning		255.576	29.617
Andre tilgodehavender		323.409	324.695
Udskudte skatteaktiver		76.733	554.469
Tilgodehavender		655.718	908.781
Omsætningsaktiver		655.718	908.781
Aktiver		46.744.355	46.750.823

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.119.516	-2.142.315
Egenkapital	5	-1.994.516	-2.017.315
Gæld til realkreditinstitutter		18.631.385	20.650.399
Deposita		892.770	862.763
Langfristede gældsforpligtelser	6	19.524.155	21.513.162
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.012.278	710.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.935	28.255
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.615.667	26.167.044
Selskabsskat		95.444	0
Anden gæld		455.392	349.033
Kortfristede gældsforpligtelser		29.214.716	27.254.976
Gældsforpligtelser		48.738.871	48.768.138
Passiver		46.744.355	46.750.823
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015	2014
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendomme	246.595	0
	246.595	0
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.324.345	1.261.247
Andre finansielle omkostninger	165.384	232.434
	1.489.729	1.493.681
3. Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	-77.794	-737.708
Regulering af udskudt skat	56.964	-4.030
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	0	-2.519
Regulering skat tidligere år	-74.077	0
	-94.907	-744.257
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	45.842.042	45.598.397
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	243.645
Kostpris ultimo	45.842.042	45.842.042
Årets opskrivninger	246.595	0
Opskrivninger ultimo	246.595	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.088.637	45.842.042

Af den regnskabsmæssige værdi udgør renteudgifter kr. 1.073.747
Ejendomsværdi pr. 1. januar udgør kr. 67.400.000

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	-2.142.315	-2.017.315
Forslag til årets resultatdisponering	0	22.799	22.799
	125.000	-2.119.516	-1.994.516

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.631.385	2.012.278	10.580.900
Anden gæld	892.770	0	862.763
	19.524.155	2.012.278	11.443.663

Noter

7. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ceraco A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

	2015	2014
8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger		
Til sikkerhed for realkreditinstitutgæld på kr.	20.643.663	21.361.043
er pantsat grunde og bygninger til en regnskabsværdi på kr.	46.088.637	45.842.042
Ejerforening har tinglyst pantebrev på kr.	41.000	41.000