

# Amaliegade 13 ApS

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 27988083

## Årsrapport for 2020

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. april 2021

---

Ernst Michaelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

**Amaliegade 13 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2021

### **Direktion**

Ernst Michaelsen  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Amaliegade 13 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Amaliegade 13 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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. 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 regnskabsbrugere 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 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

## 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.

Aalborg, den 15. april 2021

### REDMARK

#### STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne24699

**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 2020 - 31. december 2020

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

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 10.930.938, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 62.556.296, og en egenkapital på kr. 14.111.041.

Årets resultat har opfyldt forventningerne og har været tilfredsstillende for selskabet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amaliegade 13 ApS for 2020 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.

### 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Eksterne udgifter indeholder udgifter til ejendommens drift og vedligehold samt omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme 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, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

### 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



## Anvendt regnskabspraksis

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

### 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 tilfører 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 tilfører 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". Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til tidligere år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, og er tidligere målt til dagsværdi.

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.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.956.382</b>	<b>1.674.463</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	12.970.030	1.015.969
Finansielle omkostninger	2	-769.905	-1.165.389
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.156.507</b>	<b>1.525.043</b>
Skat af årets resultat	3	-3.225.569	-335.510
<b>Årets resultat</b>		<b>10.930.938</b>	<b>1.189.533</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.930.938	1.189.533
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.930.938</b>	<b>1.189.533</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>62.000.000</u>	<u>49.029.970</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>62.000.000</b></u>	<u><b>49.029.970</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>62.000.000</b></u>	<u><b>49.029.970</b></u>
Tilgodehavender fra leje og forpagtning		204.530	201.100
Andre tilgodehavender		<u>351.766</u>	<u>99.940</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>556.296</b></u>	<u><b>301.040</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>556.296</b></u>	<u><b>301.040</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>62.556.296</b></u>	<u><b>49.331.010</b></u>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.986.041	3.055.103
<b>Egenkapital</b>	5	<b>14.111.041</b>	<b>3.180.103</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.789.043	934.993
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.789.043</b>	<b>934.993</b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.673.987	22.950.321
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>20.673.987</b>	<b>22.950.321</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.296.092	2.304.105
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.503	12.723
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.602.978	18.217.327
Selskabsskat		371.519	111.138
Anden gæld		1.694.133	1.620.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>23.982.225</b>	<b>22.265.593</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.656.212</b>	<b>45.215.914</b>
<b>Passiver</b>		<b>62.556.296</b>	<b>49.331.010</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Oplysning om dagsværdi:		
Dagsværdi pr. 31.12.2020	62.000.000	49.029.970
Årets ændringer af dagsværdien er indregnet i resultatopgørelsen	12.970.030	1.015.969
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	594.261	540.834
Andre finansielle omkostninger	175.644	624.555
	<b>769.905</b>	<b>1.165.389</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	260.381	111.138
Regulering af udskudt skat	2.965.188	224.372
	<b>3.225.569</b>	<b>335.510</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	45.842.042	45.842.042
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.842.042</b>	<b>45.842.042</b>
Opskrivninger primo	3.187.928	2.171.959
Årets opskrivninger	12.970.030	1.015.969
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>16.157.958</b>	<b>3.187.928</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>62.000.000</b>	<b>49.029.970</b>

## Noter

Værdiansættelsen er beregnet på baggrund af en afkastprocent på 4,25

Af den regnskabsmæssige værdi udgør renteudgifter kr. 1.073.747

Ejendomsværdi pr. 1. januar udgør kr. 53.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret.

## 5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	3.055.103	3.180.103
Forslag til årets resultatdisponering	0	10.930.938	10.930.938
	<b>125.000</b>	<b>13.986.041</b>	<b>14.111.041</b>

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 kreditinstitutter	20.673.987	2.296.092	11.744.369
	<b>20.673.987</b>	<b>2.296.092</b>	<b>11.744.369</b>

## 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt t.kr. 0, hvoraf t.kr. 0 er indregnet i balancen.

	2020	2019
<b>8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for realkreditinstitutgæld på kr.	22.970.079	25.254.426
er pantsat grunde og bygninger til en regnskabsværdi på kr.	62.000.000	49.029.970
Ejerforening har tinglyst pantebrev på kr.	41.000	41.000