

K/S Amalieparken

c/o Nordic Property Management A/S
Store Kongensgade 40F, 3 sal
1256 København K

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29622329

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31/5 2016



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Egenkapitalforklaring	13
Noter til årsrapporten	14 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Amalieparken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

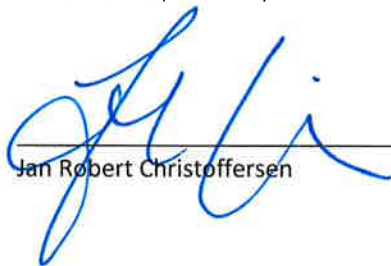
Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

I bestyrelsen:



Henrik Duhn (formand)



Jan Robert Christoffersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Amalieparken

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Amalieparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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 for 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets bankforbindelse, om opretholdelse af finansieringen af selskabets fortsatte drift frem til primo 2017. Ledelsen har på den baggrund aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi kan tilslutte os ledelsens beslutning.

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.

København, den 27. maj 2016

Cvr. nr. 33 96 35 56

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Christensen

Statsautoriseret revisor



Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Amalieparken c/o Nordic Property Management A/S Store Kongensgade 40F, 3 sal 1256 København K
	CVR-nr.: 29622329
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Komplementar Amalieparken ApS
Bestyrelse	Henrik Duhn (formand) Jan Robert Christoffersen
Selskabsadm.	Nordic Property Management A/S Store Kongensgade 40F, 3 sal 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 0900 København C

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i endelig overdragelse af byggeriet af 6 punkthuse til PKA, samt salg af restgrunden i Amalieparken.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -2.570.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.610.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -304.385.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der indgået betinget købsaftale på salg af den ubebyggede grund i Amalieparken til en pris af t.dkk 41.260.

Ud over ovenstående er der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Fortsat drift

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets bankforbindelse om opretholdelse af finansieringen af selskabets fortsatte drift frem til primo 2017. Ledelsen har på den baggrund aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Amalieparken for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke betales af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter og provisioner.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme og ubebygget grund måles til dagsværdi.

Værdien af ubebygget grund opgøres til vurderet salgspris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Driftsomkostninger	2	-2.433.281	-539.332
Nettoleje		-2.433.281	-539.332
Administrationsomkostninger	3	-124.463	-153.370
Resultat før finansielle poster m.v.		-2.557.744	-692.702
Finansielle omkostninger	4	-12.540	-11.868
Resultat før dagsværdiregulering		-2.570.284	-704.570
Værdireguleringer	5	-2.040.000	17.574.000
ÅRETS RESULTAT		-4.610.284	16.869.430
 Resultatdisponering			
Overført resultat fra tidligere år		-349.774.597	-366.644.027
Årets resultat		-4.610.284	16.869.430
Til disposition		-354.384.881	-349.774.597
 Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		-354.384.881	-349.774.597
		-354.384.881	-349.774.597

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	0	0
Ubebygget grund	7	41.260.000	43.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>41.260.000</u>	<u>43.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>41.260.000</u>	<u>43.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	1.008.750	1.008.750
Tilgodehavender i alt		<u>1.008.750</u>	<u>1.008.750</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.008.750</u>	<u>1.008.750</u>
AKTIVER I ALT		<u>42.268.750</u>	<u>44.308.750</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 50.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	9	50.000.000	50.000.000
Overført resultat		-354.384.881	-349.774.597
EGENKAPITAL I ALT		-304.384.881	-299.774.597
Gældsforpligtelser			
Lån, Promontoria Holding 111 B.V.		346.441.917	343.881.150
Anden gæld	10	211.714	202.197
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		346.653.631	344.083.347
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		346.653.631	344.083.347
PASSIVER I ALT		42.268.750	44.308.750
Fortsat drift	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

EGENKAPITALFORKLARING

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Kontant andel af kommanditkapital			
Kontant andel af kommanditkapital, primo		50.000.000	49.965.625
Opkrævning i året		0	34.375
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	9	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Overført resultat			
Overført resultat, primo		-349.774.597	-366.644.027
Overført af årets resultat		-4.610.284	16.869.430
Overført resultat, ultimo		<u>-354.384.881</u>	<u>-349.774.597</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u><u>-304.384.881</u></u>	<u><u>-299.774.597</u></u>

NOTER

1 Fortsat drift

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets bankforbindelse om opretholdelse af finansieringen af selskabets fortsatte drift frem til primo 2017. Ledelsen har på den baggrund aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	2.310.067	-175.212
Ejerforeningsbidrag	123.214	124.520
Udlejningsomkostninger	0	75.000
Markedsføring	0	2.916
Reparations og vedligeholdelse	0	112.390
Vejlukning	0	400.000
El, vand og varme	0	-282
Driftsomkostninger i alt	2.433.281	539.332
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	60.000	60.000
Advokathonorar	28.713	-2.250
Revisionshonorar	35.000	50.000
Tab opkrævet kapitalindskud	0	34.375
Diverse omk. og honorarer	750	11.245
Administrationsomkostninger i alt	124.463	153.370
4 Finansielle omkostninger		
Renter, komplementarselskab	12.540	11.868
Finansielle omkostninger i alt	12.540	11.868

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
5 Værdireguleringer		
Investeringsejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ubebygget grund, afkastrelateret, jf. note 7	-2.040.000	17.574.000
Værdireguleringer i alt	-2.040.000	17.574.000
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	219.616.344
Årets til- / afgang	0	-219.616.344
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
Regulering til dagsværdi, primo	0	-32.713.061
Årets til- / afgang	0	32.713.061
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
Dagsværdi pr. 31.12.2015	0	0
Ejendommen er solgt med overdragelse 1. januar 2014		
7 Ubebygget grund		
Anskaffelsessum, primo	102.003.767	102.003.767
Anskaffelsessum, ultimo	102.003.767	102.003.767
Regulering til dagsværdi, primo	-58.703.767	-76.277.767
Årets regulering, afkastrelateret	-2.040.000	17.574.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-60.743.767	-58.703.767
Dagsværdi pr. 31.12.2015	41.260.000	43.300.000
8 Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	1.008.750	1.008.750
Tilgodehavender i alt	1.008.750	1.008.750

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
9 Kontant andel af selskabets kommanditkapital		
40 kommanditanparter á kr. 1.250.000	50.000.000	50.000.000
Den hertil svarende kommanditkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.250.000	50.000.000	50.000.000
Investorhæftelse		
Kommanditkapital	50.000.000	50.000.000
Optrævet nettoindskud hos investorer	-50.000.000	-50.000.000
Investorhæftelse i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
10 Anden gæld		
Mellemregning Komplementar	176.714	167.197
Skyldige omkostninger	35.000	35.000
Anden gæld i alt	<u>211.714</u>	<u>202.197</u>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Ubebygget grund til en bogført værdi af t.dkk 43.300 er stillet til sikkerhed for selskabets bankforbindelse. Herudover har selskabets bankforbindelse transport i fremtidige salgsprouver og pant i bankindestående.

Tilgodehavende på t.dkk 1.009 er stillet til sikkerhed for selskabets forpligtelser på solgte ejendomme.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.