

K/S Amalieparken

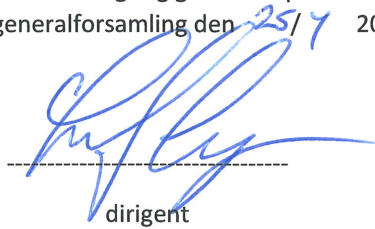
c/o Nordic Property Management A/S
Store Kongensgade 40F, 3 sal
1256 København K

Årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29622329

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25/7 2017



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Egenkapitalforklaring	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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.

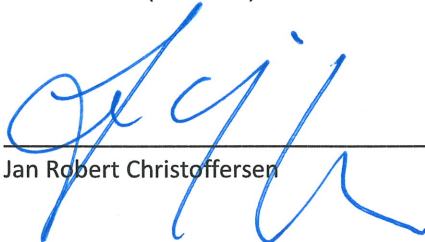
Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2017

I bestyrelsen:



Henrik Duhn (formand)



Jan Robert Christoffersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Amalieparken

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Amalieparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Fremhævelse af 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 långiver, om opretholdelse af finansieringen af selskabets fortsatte drift frem til primo 2018. Ledelsen har på den baggrund aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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. Fejlinformation 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 (fortsat)

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 bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (fortsat)

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 4. april 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr. nr. 33 96 35 56

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 2016
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.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -1.858.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.858.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -306.243.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 solgt den ubebyggede grund i Amalieparken.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapporten.

Fortsat drift

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets långiver om opretholdelse af finansieringen af selskabets fortsatte drift frem til primo 2018. 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 2016 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**

Investeringsjendomme og ubebygget grund måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Driftsomkostninger	2	-997.668	-2.433.281
Nettoleje		-997.668	-2.433.281
Administrationsomkostninger	3	-846.816	-124.463
Resultat før finansielle poster m.v.		-1.844.484	-2.557.744
Finansielle omkostninger	4	-13.250	-12.540
Resultat før dagsværdiregulering		-1.857.734	-2.570.284
Værdireguleringer	5	0	-2.040.000
ÅRETS RESULTAT		-1.857.734	-4.610.284
 Resultatdisponering			
Overført resultat fra tidligere år		-354.384.881	-349.774.597
Årets resultat		-1.857.734	-4.610.284
Til disposition		-356.242.615	-354.384.881
 Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		-356.242.615	-354.384.881
		-356.242.615	-354.384.881

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ubebygget grund	6	0	41.260.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>41.260.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>41.260.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	1.008.750	1.008.750
Tilgodehavender i alt		<u>1.008.750</u>	<u>1.008.750</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.008.750</u>	<u>1.008.750</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.008.750</u>	<u>42.268.750</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	Note	31.12.2016 dkk	31.12.2015 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 50.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	8	50.000.000	50.000.000
Overført resultat		-356.242.615	-354.384.881
EGENKAPITAL I ALT		-306.242.615	-304.384.881
Gældsforpligtelser			
Lån, Promontoria Holding 111 B.V.		307.029.442	346.441.917
Anden gæld	9	221.923	211.714
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		307.251.365	346.653.631
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		307.251.365	42.268.750
PASSIVER I ALT		1.008.750	42.268.750
Fortsat drift	1		
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALFORKLARING

	Note	31.12.2016 dkk	31.12.2015 dkk
		<u> </u>	<u> </u>
Kontant andel af kommanditkapital			
Kontant andel af kommanditkapital, primo		50.000.000	50.000.000
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	8	<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Overført resultat			
Overført resultat, primo		-354.384.881	-349.774.597
Overført af årets resultat		<u>-1.857.734</u>	<u>-4.610.284</u>
Overført resultat, ultimo		<u>-356.242.615</u>	<u>-354.384.881</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u><u>-306.242.615</u></u>	<u><u>-304.384.881</u></u>

NOTER

1 Fortsat drift

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets långiver om opretholdelse af finansieringen af selskabets fortsatte drift frem til primo 2018. Ledelsen har på den baggrund aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter	946.329	2.310.067
Ejerforeningsbidrag	51.339	123.214
Driftsomkostninger i alt	997.668	2.433.281
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	85.000	60.000
Advokathonorar	0	28.713
Revisionshonorar	38.800	35.000
Mæglerhonorar	722.050	0
Diverse omk. og honorarer	966	750
Administrationsomkostninger i alt	846.816	124.463
4 Finansielle omkostninger		
Renter, komplementarselskab	13.250	12.540
Finansielle omkostninger i alt	13.250	12.540
5 Værdireguleringer		
Regulering ubebygget grund, afkastrelateret, jf. note 6	0	-2.040.000
Værdireguleringer i alt	0	-2.040.000
6 Ubebygget grund		
Anskaffelsessum, primo	102.003.767	102.003.767
Årets afgang	-102.003.767	0
Anskaffelsessum, ultimo	0	102.003.767
Regulering til dagsværdi, primo	-60.743.767	-58.703.767
Årets afgang	60.743.767	0
Årets regulering, afkastrelateret	0	-2.040.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-60.743.767
Dagsværdi pr. 31.12.2016	0	41.260.000

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
7 Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	1.008.750	1.008.750
Tilgodehavender i alt	1.008.750	1.008.750
 8 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
Opkrævet nettoindskud hos investorer	-50.000.000	-50.000.000
Investorhæftelse i alt	0	0
Pr. anpart	0	0
 9 Anden gæld		
Mellemregning Komplementar	186.923	176.714
Skyldige omkostninger	35.000	35.000
Anden gæld i alt	221.923	211.714
 10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
 11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
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.		