



## K/S Amalieparken

Fruebjergvej 3  
2100 København Ø  
CVR-nr. 29622329

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.05.2021

---

**Jimmy Sølvsten**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2020                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2020                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2020              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Amalieparken  
Fruebjergvej 3  
2100 København Ø

CVR-nr.: 29622329  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Jimmy Sølvsten Skriver Hansen, formand  
Carsten Pedersen Rise  
Lars Langelund Jørgensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for K/S Amalieparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2021

## Bestyrelse

**Jimmy Sølvsten Skriver Hansen**  
formand

**Carsten Pedersen Rise**

**Lars Langelund Jørgensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Amalieparken

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Amalieparken for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets långiver, om opretholdelse af finansieringen af selskabets fortsatte drift frem til primo 2022. Ledelsen har på den baggrund, aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover 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 31.05.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Thomas Hermann**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26740

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i endelig behandling af ejendomsskatter i Amalieparken.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har påklaget adskillige ejendomsværdiansættelser i 2008 og årene derefter til Skattestyrelsen, og selskabet forventer et positivt resultat herpå. Selskabets eneste kreditor har afskrevet 225 m.kr.

Årets resultat udviser et underskud på 56 t.kr., hvilket er som forventet.

## Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets långiver om opretholdelse af finansieringen af selskabets fortsatte drift frem til primo 2022. Ledelsen har på den baggrund aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 i 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.



# Resultatopgørelse for 2020

|  | Note | 2020<br>kr.     | 2019<br>kr.      |
|--|------|-----------------|------------------|
| Andre eksterne omkostninger            |      | (35.000)        | (183.125)        |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |      | <b>(35.000)</b> | <b>(183.125)</b> |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (21.365)        | (16.274)         |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(56.365)</b> | <b>(199.399)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                 |                  |
| Overført resultat                      |      | (56.365)        | (199.399)        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(56.365)</b> | <b>(199.399)</b> |

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

|                | Note | 2020<br>kr. | 2019<br>kr. |
|----------------|------|-------------|-------------|
| <b>Aktiver</b> |      | <b>0</b>    | <b>0</b>    |

**Passiver**

|  | <b>Note</b> | <b>2020<br/>kr.</b> | <b>2019<br/>kr.</b> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                     |             | 50.000.000          | 50.000.000          |
| Overført overskud eller underskud      |             | (132.178.008)       | (132.121.643)       |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b>(82.178.008)</b> | <b>(82.121.643)</b> |
| Bankgæld                               |             | 81.644.645          | 81.644.645          |
| Anden gæld                             | 3           | 533.363             | 476.998             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b>82.178.008</b>   | <b>82.121.643</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b>82.178.008</b>   | <b>82.121.643</b>   |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b>0</b>            | <b>0</b>            |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Going concern                   | 1 |
| Begivenheder efter balancedagen | 2 |
| Eventualforpligtelser           | 4 |

# Egenkapitalopgørelse for 2020

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.        |
|---------------------------|--------------------------------|--|---------------------|
| Egenkapital primo         | 50.000.000                     | (132.121.643)                                  | (82.121.643)        |
| Årets resultat            | 0                              | (56.365)                                       | (56.365)            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000.000</b>              | <b>(132.178.008)</b>                           | <b>(82.178.008)</b> |

# Noter

## 1 Going concern

Selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets långiver om opretholdelse af finansieringen af selskabets fortsatte drift frem til primo 2022. Ledelsen har på den baggrund aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 i 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

## 3 Anden gæld

|  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 30.000         | 30.000         |
| Anden gæld i øvrigt                      | 503.363        | 446.998        |
|  | <b>533.363</b> | <b>476.998</b> |

Anden gæld i øvrigt består af mellemregning med komplementar på 231 t.kr. (2019: 222 t.kr.), mellemregning med Vektor Puljeinvest på 238 t.kr. og skyldige omkostninger på 65 t.kr. (2019: 65 t.kr.).

## 4 Eventualforpligtelser

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er derudover aflagt i overensstemmelse med kommanditselskabets vedtægter og efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, advokat og revisor.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteudgifter og provisioner.

## Balancen

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.