

Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S

Amaliegade 49, 1256 København K

CVR-nr. 31 76 66 72



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

13/5-2016

Som dirigent:


.....

EY

Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2016
Direktion:



Dan Pode Poulsen
adm. direktør

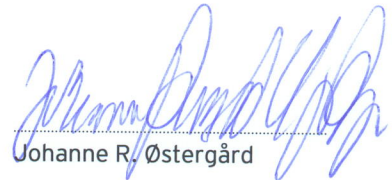
Bestyrelse:



Peter Rindom
formand



Alison J. F. Riegels



Johanne R. Østergård



Steen E. Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

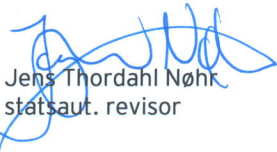
Konklusion

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.

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 4. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Thordahl Nørh
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S
Adresse, postnr., by	Amaliegade 49, 1256 København K
CVR-nr.	31 76 66 72
Stiftet	25. september 2008
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Rindom, formand Alison J. F. Riegels Johanne R. Østergård Steen E. Christensen
Direktion	Dan Pode Poulsen, adm. direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S har for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 realiseret et resultat på 240 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 i alt 60.296 t.kr. efter overførsel af årets resultat.

Selskabet påbegyndte i 2014 en gennemgribende renovering og ombygning af ejendommens erhvervslejemål, der var blevet ledige efter en lejers fraflytning i 2013. Erhvervslokalerne i hovedhusets mezzanin og 1. sal på i alt 1.000 kvadratmeter er i forbindelse med renoveringen opdelt i 4 separate lejemål. Renoveringen har karakter af en genskabelse af ejendommens oprindelige udtryk med høje træpaneler, stuklofter m.v., og der er samtidigt foretaget en omfattende sanering af de tekniske installationer, el, vand og varme.

Den første del af renoveringen blev afsluttet i august 2014, og en lejer overtog lejemålet den 1. september. De øvrige lejemål er færdiggjort successivt indtil medio 2015 og sat til udleje efterhånden, som de er blevet færdige. Der er indgået aftale om udleje af det sidste lejemål i december 2015 til overtagelse den 1. april 2016, hvorefter ejendommen er fuldt udlejet.

Efter afslutningen af renoveringen af erhvervslejemålene er der foretaget en istandsættelse af portrummet til Amaliegade 49.

Der er i regnskabet for 2015 aktiveret 4.157 t.kr. som istandsættelsesudgifter foretaget i dette år. De samlede istandsættelsesudgifter af erhvervslokaler og portrum foretaget i 2014 og 2015 har herefter udgjort 9.016 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Efter ejendommen er fuldt udlejet pr. 1. april 2016, ventes bedre resultater end i 2015. De samlede lejeindtægter vil udgøre i niveau 3.500 t.kr. pr. år, mens udgifterne ventes reducerede, da udgiftsniveauet i 2015 har været påvirket af høje annoncerings- og mæglerudgifter, tomgangsudgifter til varme m.v. samt udgifter med tilknytning til istandsættelsesarbejderne.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	2.662.112	1.645.701
2-3	Driftsomkostninger	-1.551.329	-1.555.633
	Bruttoresultat	1.110.783	90.068
2-3	Administrationsomkostninger	-660.537	-534.290
	Resultat af primær drift	450.246	-444.222
4	Finansielle indtægter	6.991	29.559
5	Finansielle omkostninger	-7.464	-1.254
	Resultat før skat	449.773	-415.917
6	Skat af årets resultat	-210.074	99.536
	Årets resultat	239.699	-316.381
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	239.699	-316.381
		239.699	-316.381

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	55.992.549	52.984.757
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	255.769	264.810
		<u>56.248.318</u>	<u>53.249.567</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>56.248.318</u>	<u>53.249.567</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	401.545	332.222
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	706.174	885.915
	Udskudte skatteaktiver	674	6.550
	Andre tilgodehavender	236.941	976.356
	Periodeafgrænsningsposter	69.664	10.065
		<u>1.414.998</u>	<u>2.211.108</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	26.772
		<u>0</u>	<u>26.772</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.242.476</u>	<u>6.809.635</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.657.474</u>	<u>9.047.515</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>62.905.792</u></u>	<u><u>62.297.082</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	35.000.000	35.000.000
	Overført resultat	25.296.172	25.056.473
	Egenkapital i alt	<u>60.296.172</u>	<u>60.056.473</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	191.705	176.397
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>191.705</u>	<u>176.397</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	784.272	862.090
	Skyldig selskabsskat	105.556	0
	Anden gæld	200.696	192.937
	Periodeafgrænsningsposter	1.327.391	1.009.185
		<u>2.417.915</u>	<u>2.064.212</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.417.915</u>	<u>2.064.212</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>62.905.792</u></u>	<u><u>62.297.082</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	30.000.000	25.372.854	55.372.854
Kapitalforhøjelse	5.000.000	0	5.000.000
Årets resultat	0	-316.381	-316.381
Egenkapital 1. januar 2015	35.000.000	25.056.473	60.056.473
Årets resultat	0	239.699	239.699
Egenkapital 31. december 2015	35.000.000	25.296.172	60.296.172

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendomsskatter og afgifter, forsikring, renhold, vedligeholdelse og lignende omkostninger i det omfang, de ikke refunderes af lejerne samt af af- og nedskrivninger vedrørende bygningen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	307.068	349.880
Andre omkostninger til social sikring	3.526	4.124
Andre personaleomkostninger	<u>1.330</u>	<u>665</u>
	<u>311.924</u>	<u>354.669</u>
<p>Personaleomkostninger er indregnet i resultatopgørelsen i følgende poster: Administrationsomkostninger med 311.924 kr. (2014: 333 t.kr. og 21 t.kr. under driftsomkostninger)</p>		
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>1.210.985</u>	<u>858.255</u>
	<u>1.210.985</u>	<u>858.255</u>
<p>Afskrivninger er indregnet i resultatopgørelsen i følgende poster: Driftsomkostninger med 1.149.517 kr. (2014: 757 t.kr.), Administrationsomkostninger med 61.468 kr. (2014: 102 t.kr.)</p>		
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>6.991</u>	<u>29.559</u>
	<u>6.991</u>	<u>29.559</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>7.464</u>	<u>1.254</u>
	<u>7.464</u>	<u>1.254</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.888	-98.642
Årets regulering af udskudt skat	<u>200.186</u>	<u>-894</u>
	<u>210.074</u>	<u>-99.536</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	75.189.868	652.923	75.842.791
Tilgang i årets løb	4.157.309	52.427	4.209.736
Kostpris 31. december 2015	79.347.177	705.350	80.052.527
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	22.205.111	388.113	22.593.224
Årets afskrivninger	1.149.517	61.468	1.210.985
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	23.354.628	449.581	23.804.209
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	55.992.549	255.769	56.248.318

kr.	2015	2014
8 Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 35.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	35.000.000	35.000.000
	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	35.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Kapitalforhøjelse	0	5.000.000	0	0	0
	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>

9 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
A/S Dampskibsselskabet Orient's Fond	Amaliegade 49, 1256 København K	Hovedaktionær