

# Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S

Amaliegade 49, 1256 København K

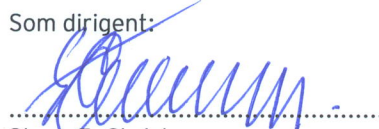
CVR-nr. 31 76 66 72



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. april 2017

Som dirigent:



.....  
Steen E. Christensen



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

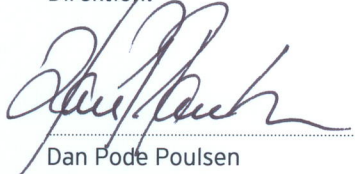
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

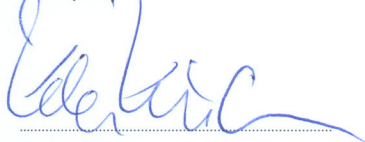
København, den 29. marts 2017

Direktion:



Dan Fode Poulsen  
adm. direktør


Bestyrelse:



Peter Rindom  
formand



Alison J. F. Riegels



Johanne R. Østergård



Steen E. Christensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

### 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 regnskabsbrugerne 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 regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

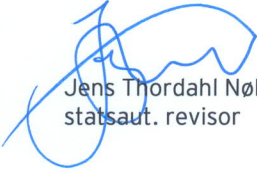
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

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 29. marts 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Thordahl Nørh  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn  
Adresse, postnr., by

Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S  
Amaliegade 49, 1256 København K

CVR-nr.  
Stiftet  
Hjemstedskommune  
Regnskabsår

31 76 66 72  
25. september 2008  
København  
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 2016 - 31. december 2016 realiseret et resultat på 712 t.kr. efter skat af årets resultat på 399 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 i alt 61.008 t.kr. efter overførsel af årets resultat.

Selskabet har i starten af 2016 afsluttet en betydelig renovering af ejendommens erhvervslejemål, som blev påbegyndt i 2014. 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 sidste del af de renoverede lejemål blev udlejet med overtagelse 1. april 2016, hvorefter ejendommen har været fuldt udlejet. Der har i løbet af året været udskiftning af lejer i ét af boliglejemålene uden tomgang, og kælderrestauranten har skiftet indehaver og profil pr. 1. november 2016 ligeledes uden tomgang og uden væsentlig udgift for Ejendomsselskabet.

Ejendommen havde i efteråret 2016 en betydelig vandskade efter lækage på et vandør. Hændelsen forårsagede skader på tre lejemål samt skader i det nyligt renoverede portrum. Udgifterne til udbedring af skaderne blev i væsentligt omfang dækket af Ejendomsselskabets forsikringselskab.

Der er i regnskabet for 2016 aktiveret 181 t.kr. som istandsættelsesudgifter. I resultatet er fratrukket regnskabsmæssige af- og nedskrivninger på 1.168 t.kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ingen begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som ændrer de i regnskabet givne informationer.

#### Forventet udvikling

Efter ejendommen er fuldt udlejet pr. 1. april 2016, ventes de årlige lejeindtægter at ville udgøre i niveau 3.550 t.kr. pr. år. I udgifterne for 2016 er indeholdt beløb på skønsmæssigt 2-300 t.kr., som har sammenhæng med den afsluttede renovering. Det forventes, at ejendommens resultat i år uden tomgang og uden ekstraordinære istandsættelsesudgifter vil ligge i et niveau på 3-500 t.kr. over niveauet i 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Nettoomsætning</b>	3.398.345	2.662.112
2,3	Driftsomkostninger	-1.728.034	-1.551.329
	<b>Bruttoresultat</b>	1.670.311	1.110.783
2,3	Administrationsomkostninger	-561.723	-660.537
	<b>Resultat af primær drift</b>	1.108.588	450.246
4	Finansielle indtægter	6.318	6.991
5	Finansielle omkostninger	-3.564	-7.464
	<b>Resultat før skat</b>	1.111.342	449.773
6	Skat af årets resultat	-399.032	-210.074
	<b>Årets resultat</b>	712.310	239.699
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	712.310	239.699
		712.310	239.699



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
7	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	55.005.746	55.992.549
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	194.301	255.769
		<u>55.200.047</u>	<u>56.248.318</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>55.200.047</u>	<u>56.248.318</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	401.545
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	706.174
	Udsudte skatteaktiver	0	674
	Andre tilgodehavender	77.186	236.941
	Periodeafgrænsningsposter	70.317	69.664
		<u>147.503</u>	<u>1.414.998</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.971.620	0
		<u>4.971.620</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.513.431</u>	<u>5.242.476</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.632.554</u>	<u>6.657.474</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>63.832.601</u></u>	<u><u>62.905.792</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
8	Aktiekapital	35.000.000	35.000.000
	Overført resultat	26.008.482	25.296.172
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>61.008.482</u>	<u>60.296.172</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	39	0
	Andre hensatte forpligtelser	207.013	191.705
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>207.052</u>	<u>191.705</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	294.141	784.272
	Skyldig selskabsskat	398.319	105.556
	Anden gæld	423.714	200.696
	Periodeafgrænsningsposter	1.500.893	1.327.391
		<u>2.617.067</u>	<u>2.417.915</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.617.067</u>	<u>2.417.915</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>63.832.601</u></u>	<u><u>62.905.792</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Nærtstående parter

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	35.000.000	25.056.473	60.056.473
Årets resultat	0	239.699	239.699
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>35.000.000</b>	<b>25.296.172</b>	<b>60.296.172</b>
Årets resultat	0	712.310	712.310
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>35.000.000</b>	<b>26.008.482</b>	<b>61.008.482</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Amaliegade 49 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

### 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.

#### Produktionsomkostninger

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

#### 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 acontoskatte.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. 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.	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	377.941	307.068
Andre omkostninger til social sikring	6.125	3.526
Andre personaleomkostninger	0	1.330
	384.066	311.924
Personaleomkostninger indregnes således i årsregnskabet:		
kr.	2016	2015
Administration	384.066	311.924
	384.066	311.924
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.229.064	1.210.985
	1.229.064	1.210.985
Afskrivninger er indregnet i resultatopgørelsen i følgende poster:		
Driftsomkostninger med 1.167.596 kr. (2015: 1.150 t.kr.),		
Administrationsomkostninger med 61.468 kr. (2015: 61 t.kr.)		
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	6.318	6.991
	6.318	6.991
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	3.564	7.464
	3.564	7.464
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	398.319	9.888
Årets regulering af udskudt skat	713	200.186
	399.032	210.074

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2016	79.347.177	705.350	80.052.527
Tilgang i årets løb	180.793	0	180.793
Kostpris 31. december 2016	79.527.970	705.350	80.233.320
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	23.354.628	449.581	23.804.209
Årets afskrivninger	1.167.596	61.468	1.229.064
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	24.522.224	511.049	25.033.273
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>55.005.746</b>	<b>194.301</b>	<b>55.200.047</b>

kr.	2016	2015
<b>8 Aktiekapital</b>		
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.	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	35.000.000	35.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	5.000.000	0	0
	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</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