

I/S Amagerbrogade 169

Østbanegade 21
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/05/2019

Marianne Kjær Stolt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

I/S Amagerbrogade 169

Østbanegade 21

2100 København Ø

Telefonnummer: 35272900

CVR-nr: 32709400

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Interessentskabet driver virksomhed med udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Interessentskabets ledelse betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Værdiansættelse af ejendom

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancetidspunktet, primært på basis af driftsoverskuddet og en skønnet afkastrente. Afkastrenten er af ledelsen fastsat til 3,5% for boliglejemål og 6,0% for erhvervslejemål (2017: 3,5%/6,0%) ud fra en vurdering af ejendommens størrelse, beskaffenhed, beliggenhed og relevant markedsinformation mv.

Det er ledelsens vurdering, at ejendommen er værdiansat forsvarligt og i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Årsregnskabet for 2018 er aflagt i DKK

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 og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå interessentskabet, og værdien 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter driftsrelaterede omkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og rentekomkostninger.

Skat

Virksomheden er et interessentskab, hvorfor skattepligten påhviler den enkelte interessent og beregnede skatter, herunder udskudte skatter indregnes derfor ikke i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af det forventede driftsresultat og skønnet afkastrente. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		1.731.509	1.834.248
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.739.195	4.989.646
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		17.732	0
Øvrige finansielle omkostninger		-228.996	-237.530
Årets resultat		3.259.440	6.586.364
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.259.440	6.586.364
I alt		3.259.440	6.586.364

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		46.800.000	45.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	46.800.000	45.000.000
Anlægsaktiver i alt		46.800.000	45.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		867.732	0
Andre tilgodehavender		74.056	30.982
Tilgodehavender i alt		941.788	30.982
Likvide beholdninger		340.239	809.108
Omsætningsaktiver i alt		1.282.027	840.090
Aktiver i alt		48.082.027	45.840.090

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Egenkapital i alt		27.493.029	24.233.589
Gæld til banker		18.300.000	19.300.000
Deposita		1.184.170	1.134.071
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.484.170	20.434.071
Gæld til banker		1.000.000	1.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.828	172.430
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.104.828	1.172.430
Gældsforpligtelser i alt		20.588.998	21.606.501
Passiver i alt		48.082.027	45.840.090

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom
	kr.
Kostpris primo	21.857.723
Tilgang	60.806
Kostpris ultimo	21.918.529
Opskrivninger primo	23.142.276
Årets opskrivning	1.739.195
Opskrivninger ultimo	24.881.471
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.800.000

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Den normale indtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Afkastprocenten er fastsat til 3,5% for boliglejemål og 6,0% for erhvervslejemål.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af ejerne foretagne skattemæssige afskrivninger.

Saldo på konti for ind- og udvendig vedligeholdelse

	2018	2017
Indvendig vedligeholdelse (§22)	440.516	423.467
Udvendig vedligeholdelse (§18)	0	0
Udvendig vedligeholdelse (§18b)	-1.938.257	-1.999.580

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 23.075, der giver pant i ovennævnte investerings-ejendom.

Levring & Levring A/S har kautioneret for interessentskabets engagement med kreditinstitut.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0