

I/S Amagerbrogade 169

Østbanegade 21
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/06/2020

Marianne Kjær Stolt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	6
-------------------------	---

Balance	7
---------------	---

Noter	9
-------------	---

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

I/S Amagerbrogade 169
Østbanegade 21
2100 København Ø

CVR-nr: 32709400

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 (2018: 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

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at interessentskabet ikke bliver væsentligt påvirket af udbruddet.

Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

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 2019 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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.689.557	2.581.027
Ejendomsomkostninger		-1.048.086	-849.518
Bruttoresultat		1.641.471	1.731.509
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.739.195
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		60.049	17.732
Øvrige finansielle omkostninger		-434.699	-228.996
Årets resultat		1.266.821	3.259.440
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.266.821	3.259.440
I alt		1.266.821	3.259.440

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		46.800.000	46.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	46.800.000	46.800.000
Anlægsaktiver i alt		46.800.000	46.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.000.000	867.732
Andre tilgodehavender		215.470	74.056
Tilgodehavender i alt		16.215.470	941.788
Likvide beholdninger		152.929	340.239
Omsætningsaktiver i alt		16.368.399	1.282.027
Aktiver i alt		63.168.399	48.082.027

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Egenkapital i alt		28.759.850	27.493.029
Gæld til realkreditinstitutter		32.415.000	0
Gæld til banker		0	18.300.000
Deposita		1.205.477	1.184.170
Langfristede gældsforpligtelser i alt		33.620.477	19.484.170
Gæld til banker		485.000	1.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		303.072	104.828
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		788.072	1.104.828
Gældsforpligtelser i alt		34.408.549	20.588.998
Passiver i alt		63.168.399	48.082.027

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom
	kr.
Kostpris primo	21.918.529
Tilgang	0
Kostpris ultimo	21.918.529
Opskrivninger primo	24.881.471
Årets opskrivning	0
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

	2019	2018
Indvendig vedligeholdelse (§22)	431.387	440.516
Udvendig vedligeholdelse (§18)	0	0
Udvendig vedligeholdelse (§18b)	-2.081.903	-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 investeringsejendom.

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

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0