

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

EJENDOMSELSKABET AMAGERBROGADE 93 APS

Fabriksparken 18

2600 Glostrup

CVR-nr. 33 50 65 70

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2016

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter	13-16

Selskab

Ejendomsselskabet Amagerbrogade 93 ApS
Fabriksparken 18
2600 Glostrup

CVR-nummer 33 50 65 70

5. regnskabsår

Hjemsted: Albertslund

Direktion

Henrik Fruergaard Rasmussen

Revision

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Christensen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Ejendomsselskabet Amagerbrogade 93 ApS' hovedaktivitet er køb, salg, udleje, vedligeholdelse og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i et overskud på kr. 2.971.999 og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Amagerbrogade 93 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 23. maj 2016

I direktionen

Henrik Fruergaard Rasmussen

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Amagerbrogade 93 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Amagerbrogade 93 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering 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.

Søborg, den 23. maj 2016

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Ulrik Christensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING I REGSKABSPRAKSIS

Ændringer, som følge af ny årsregnskabslov (overgangsbestemmelser)

Selskabet har tidligere målt sine gældsforpligtelser til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38.

Ved implementering af ændringer til årsregnskabsloven, hvorefter det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelserne til dagsværdi, er det besluttet at anvende dagsværdien i sidste årsregnskab, som ny kostpris ved den fremadrettede måling til amortiseret kostpris.

Der er ikke sket korrektion af sammenligningstal.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reguleret for eventuelle forudbetalinger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt låneomkostninger til straksfradrag.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Seneca Ejendomme ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendomme revurderes årligt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste/tab ved en afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag for salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste/tab ved salg eller udragering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsmidler og andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	690.832	599.353
1	<u>-28.125</u>	<u>-48.237</u>
	662.707	551.116
2	3.125.000	2.000.000
	<u>-78.410</u>	<u>-104.660</u>
	3.709.297	2.446.456
3	<u>-737.298</u>	<u>-541.977</u>
	<u><u>2.971.999</u></u>	<u><u>1.904.479</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Årets resultat	2.971.999	1.904.479
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.971.999</u></u>	<u><u>1.904.479</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4,8 Grunde og bygninger	<u>17.125.000</u>	<u>14.000.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>17.125.000</u>	<u>14.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>17.125.000</u>	<u>14.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.146.239	1.260.704
Andre tilgodehavender	283.505	50.273
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.993</u>	<u>4.068</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.431.737</u>	<u>1.315.045</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>57.621</u>	<u>23.629</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.489.358</u>	<u>1.338.674</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>18.614.358</u></u>	<u><u>15.338.674</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	8.026.077	5.054.078
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
5 EGENKAPITAL	<u>8.106.077</u>	<u>5.134.078</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>2.013.931</u>	<u>1.385.775</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.013.931</u>	<u>1.385.775</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.730.570</u>	<u>8.002.752</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>7.730.570</u>	<u>8.002.752</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	266.000	260.000
Modtagne forudbetalinger	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.911	49.139
Gæld til associerede virksomheder	0	100.000
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	109.142	78.256
Anden gæld	<u>352.727</u>	<u>328.674</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>763.780</u>	<u>816.069</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>8.494.350</u>	<u>8.818.821</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>18.614.358</u></u>	<u><u>15.338.674</u></u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Kontraktlige forpligtelser		

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>			<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Gager og lønninger			<u>28.125</u>	<u>48.237</u>
	I ALT			<u><u>28.125</u></u>	<u><u>48.237</u></u>
<u>2</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>			<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt			<u>78.410</u>	<u>104.660</u>
	I ALT			<u><u>78.410</u></u>	<u><u>104.660</u></u>
<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	78.256	1.385.775		
	Betalt i året	-78.256			
	Skat af årets resultat	<u>109.142</u>	<u>628.156</u>	<u>737.298</u>	<u>541.977</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u><u>109.142</u></u>	<u><u>2.013.931</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>737.298</u></u>	<u><u>541.977</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015	8.638.771	8.638.771	8.638.771
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	<u>8.638.771</u>	<u>8.638.771</u>	<u>8.638.771</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2015	5.361.229	5.361.229	3.361.229
Årets opskrivning	3.125.000	3.125.000	2.000.000
Opskrivning, afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2015	<u>8.486.229</u>	<u>8.486.229</u>	<u>5.361.229</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	<u>17.125.000</u>	<u>17.125.000</u>	<u>14.000.000</u>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal ejendomme	1		
Beliggenhed	København		
Gennemsnitlig afkastkrav	4,00%		
Karakteristika	Erhverv/privat		
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	1.902		

5 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	80.000	80.000
Overført resultat pr. 1/1 2015	5.054.078	3.149.599
Overført af årets resultat	2.971.999	1.904.479
Overført resultat pr. 31/12 2015	8.026.077	5.054.078
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	8.106.077	5.134.078

Virksomhedskapitalen består af 80.000 stk. anparter á kr. 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6 Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.996.570	266.000	6.650.000
I ALT	7.996.570	266.000	6.650.000

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Seneca Ejendomme ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditbreve, nom. kr. 9.018.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 17.125.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

9 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale om administration af ejendommen. Administrationsaftalen kan opsiges med 3 måneders varsel.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Fruergaard Rasmussen (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-039975381203

IP: 93.161.7.34

23-05-2016 kl. 11:19:56 UTC

NEM ID 

Ulrik Christensen (CVR valideret)

statsautoriseret revisor

På vegne af: info

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 85.235.247.2

23-05-2016 kl. 12:15:34 UTC

NEM ID 

Henrik Fruergaard Rasmussen (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-039975381203

IP: 93.161.7.34

23-05-2016 kl. 12:19:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0808T-T7QSL-2P3YL-W3V4O-XPEZ6-BQWGP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>