



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AMAGERBROGADE 132 A/S**

**VAMDRUPVEJ 21, 6580 VAMDRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. december 2016

---

Dianna Lund

**CVR-NR. 34 90 14 06**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Amagerbrogade 132 A/S Vamdrupvej 21 6580 Vamdrup
	CVR-nr.: 34 90 14 06 Stiftet: 2. januar 2013 Hjemsted: Vamdrup Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Pedersen, Formand Jan Elving Jan Daugaard Pedersen
<b>Direktion</b>	Dianna Lund
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Adelgade 14 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Amagerbrogade 132 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 8. november 2016

Direktion

---

Dianna Lund

Bestyrelse

---

Karsten Pedersen  
Formand

---

Jan Elving

---

Jan Daugaard Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Amagerbrogade 132 A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Amagerbrogade 132 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Kolding, den 8. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendommen Amagerbrogade 132, København og dermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Amagerbrogade 132 A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsejendommene og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Renter og omkostninger på lån til fremstilling af materielle anlægsaktiver under opførelse indregnes i kostprisen på det pågældende aktiv.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.265.154</b>	<b>1.472</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		144.000	409
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.409.154</b>	<b>1.881</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	7
Andre finansielle omkostninger.....		-264.555	-307
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.144.599</b>	<b>1.581</b>
Skat af årets resultat.....	1	-251.884	-358
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>892.715</b>	<b>1.223</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		236.000	233
Overført resultat.....		656.715	990
<b>I ALT</b> .....		<b>892.715</b>	<b>1.223</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme.....		18.993.000	18.849
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>18.993.000</b>	<b>18.849</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.993.000</b>	<b>18.849</b>
Andre tilgodehavender.....		0	25
Periodeafgrænsningsposter.....		108.941	134
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>108.941</b>	<b>159</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>411.390</b>	<b>179</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>520.331</b>	<b>338</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.513.331</b>	<b>19.187</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Aktiekapital.....		5.250.000	5.250
Overført overskud.....		1.968.990	1.312
Forslag til udbytte.....		236.000	233
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>7.454.990</b>	<b>6.795</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		502.565	364
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>502.565</b>	<b>364</b>
Banklån.....		10.059.375	10.337
Anden gæld.....		715.796	702
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>10.775.171</b>	<b>11.039</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	277.500	688
Selskabsskat.....		111.464	158
Anden gæld.....		350.241	122
Periodeafgrænsningsposter.....		41.400	21
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>780.605</b>	<b>989</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.555.776</b>	<b>12.028</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.513.331</b>	<b>19.187</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	113.080	150	
Regulering af udskudt skat.....	138.804	208	
	<b>251.884</b>	<b>358</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. oktober 2015.....		18.440.030	
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>		<b>18.440.030</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....		408.970	
Årets værdireguleringer.....		144.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....</b>		<b>552.970</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>		<b>18.993.000</b>	
Ejendommen er målt på basis af en afkastbaseret model.			
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte
			I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	5.250.000	1.312.275	233.000
Betalt udbytte.....			-233.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		656.715	236.000
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>5.250.000</b>	<b>1.968.990</b>	<b>236.000</b>
			<b>2016</b> kr.
Aktiekapital 1. oktober 2013.....			750.000
Kapitalforhøjelse 2013/14.....			4.500.000
<b>Aktiekapital 30. september 2016.....</b>			<b>5.250.000</b>
			<b>2016</b> kr.
			<b>2015</b> tkr.
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 5.250.000 stk. a nom. 1 kr.....	5.250.000		5.250
	<b>5.250.000</b>		<b>5.250</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	<b>1/10 2015 gæld i alt</b>	<b>30/9 2016 gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	
Banklån.....	11.024.375	10.336.875	277.500	8.899.375	
Anden gæld.....	701.760	715.796	0	715.796	
	<b>11.726.135</b>	<b>11.052.671</b>	<b>277.500</b>	<b>9.615.171</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerantebreve nom. 13 mio.kr. med pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30.9.2016 på 18.993 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der givet transport i lejekontrakt samt entreprenørgaranti.