

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Estate Amagerbrogade 150 A/S

c/o AtZ Administration & Rådgivning aps, Kongelysvej 11, 2820 Gentofte

CVR nr. 35 22 99 73

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2019

(7. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt på selskabets
generalforsamling den 28/2 2020



dirigent:

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 – 10
Noter	11 – 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Estate Amagerbrogade 150 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

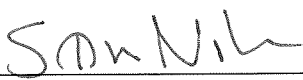
Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. januar 2020

Direktion

Jan Erik Andersen**Bestyrelse**

Søren Nielsen
Formand

Carsten Hærup Christensen

Jan Erik Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Estate Amagerbrogade 150 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Amagerbrogade 150 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 tilside-sættelse af intern kontrol.

BHA STATSATORISERET REVISION A/S

- 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Hellerup, den 27. januar 2020
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	Estate Amagerbrogade 150 A/S c/o AtZ Administration & Rådgivning aps Kongelysvej 11 2820 Gentofte Danmark CVR-nr. 35 22 99 73 Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Jan Erik Andersen
Bestyrelse	Søren Nielsen, formand Carsten Hærup Christensen Jan Erik Andersen
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen Amagerbrogade 150, 2300 København S.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 5.737 og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 48.438. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er optaget i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en DCF metode.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2020 før værdiregulering af investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Amagerbrogade 150 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder forsikringer og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

Selskabsskat og udskudt 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringssejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat og vedligeholdelsesforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		5.736.336	5.208.356
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		5.736.336	5.208.356
Værdiregulering af ejendomme	1	2.731.406	4.205.165
Finansielle omkostninger	3	1.082.526	1.228.549
RESULTAT FØR SKAT		7.385.216	8.184.972
Skat af årets resultat	4	1.628.403	1.807.581
ÅRETS RESULTAT		5.756.813	6.377.391

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat		5.756.813	6.377.391
		5.756.813	6.377.391

BALANCE pr. 31. december 2019

<u>AKTIVER</u>	Note	31/12 2019	31/12 2018
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		<u>131.622.029</u>	<u>128.890.623</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	5	<u>131.622.029</u>	<u>128.890.623</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT		 <u>131.622.029</u>	 <u>128.890.623</u>
 Tilgodehavende for salg og tjenesteydelser		 0	 5.090
Andre tilgodehavender		602	172.768
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.043</u>	<u>2.000</u>
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>22.645</u>	<u>179.858</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER		 <u>0</u>	 <u>0</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		 <u>22.645</u>	 <u>179.858</u>
 AKTIVER I ALT		 <u>131.644.674</u>	 <u>129.070.481</u>

BALANCE pr. 31. december 2019 - fortsat

		31/12 2019	31/12 2018
		kr.	kr.
<u>PASSIVER</u>			
Aktiekapital		25.000.000	25.000.000
Overført resultat		23.438.468	17.681.655
EGENKAPITAL I ALT	6	<u>48.438.468</u>	<u>42.681.655</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	7.159.448	6.072.991
Hensættelse indvendig vedligeholdelse.....		461.230	468.781
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>7.620.678</u>	<u>6.541.772</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	64.277.174	65.120.702
Deposita og forudbetalt leje udlejningsejendomme ...		3.210.388	3.099.327
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>67.487.562</u>	<u>68.220.029</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	8	841.241	838.125
Gæld til pengeinstitutter		6.158.713	10.085.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.400	30.734
Selskabsskat.....		543.162	209.486
Anden gæld		529.450	463.322
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>8.097.966</u>	<u>11.627.025</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>75.585.528</u>	<u>79.847.054</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>131.644.674</u></u>	<u><u>129.070.481</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualposter m.v.	10		

NOTER

Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af aktiver.

Værdiansættelse af ejendom

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for de kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration.

Normalbudget for 2020 udgør t.kr. 5.932, 2020-2030 i størrelsesorden t.kr. 5.932 til t.kr. 7.231.

Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, afhænger af ejendommens anvendelse. Ved anvendelse til beboelse benyttes et afkastkrav på ca. 3,75%, ved kontor benyttelse udgør afkastkravet ca. 4,5% og ved benyttelse til retail udgør afkastkravet ca. 6%. Afkastkravet fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til note 8 for følsomhedsberegninger på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

Likviditet/going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv.

Note 2 - Personaleomkostninger

Gennemsnitslige antal ansatte udgør:

0 0

Ledelsen og bestyrelsen er ikke vederlagt.

NOTE R - fortsat

	2018	2018
	kr.	kr.
<u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, øvrige	1.082.526	1.228.549
	<u>1.082.526</u>	<u>1.228.549</u>
 <u>Note 4 - Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	543.162	209.486
Regulering af udskudt skat	1.086.457	1.598.095
Regulering tidligere år	- 1.216	0
	<u>1.628.403</u>	<u>1.807.581</u>
 <u>Note 5 - Investeringsejendomme</u>		
	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
Kostpris, primo	113.107.545	113.107.545
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>113.107.545</u>	<u>113.107.545</u>
 Værdiregulering, primo	15.783.078	11.577.913
Årets værdiregulering	<u>2.731.406</u>	<u>4.205.165</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>18.514.484</u>	<u>15.783.078</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO	<u>131.622.029</u>	<u>128.890.623</u>
 <u>Følsomhedsberegninger:</u>	Afkast - 0,25 %	Afkast + 0,25 %
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 139.574</u>	<u>t.kr. 124.545</u>
 Stigning / fald	<u>t.kr. 7.952</u>	<u>t.kr. - 7.077</u>

NOTE R - fortsat

	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
Note 6 - Egenkapital		
Aktiekapital primo/ultimo	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	17.681.655	11.304.264
Overført af årets resultat	<u>5.756.813</u>	<u>6.377.391</u>
Overført til næste år	<u>23.438.468</u>	<u>17.681.655</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>48.438.468</u>	<u>42.681.655</u>

Note 7 - Hensættelse til udskudt skat

Saldo primo	6.072.991	4.474.896
Årets regulering	<u>1.086.457</u>	<u>1.598.095</u>
Saldo ultimo	<u>7.159.448</u>	<u>6.072.991</u>

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
Note 8 - Gældsforpligtelser			
Realkreditinstitutter	841.241	3.396.350	60.880.824
	<u>841.241</u>	<u>3.396.350</u>	<u>60.880.824</u>

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 64.910.

NOTE R - fortsat**Note 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 131.622.

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejerpantebrev stort t.kr. 15.000.

Note 10 - Eventualposter m.v.

Vedligeholdelsespligt for ejendommene matr. nr. 5b m.fl. af Sundbyøster:

Indvendig vedligeholdelse t.kr. 461 og udvendig vedligeholdelse t.kr. - 7.293.