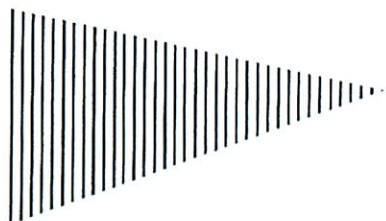


Ejendomsselskabet Amaliegade 24 ApS

Nørregade 38, 1., 1165 København K

CVR-nr. 35 52 60 99



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2016

Som dirigent:

.....
Johan F. Lorentzen



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Amaliegade 24 ApS.

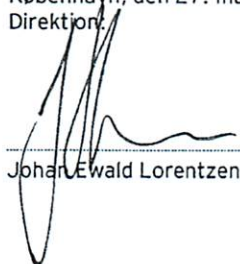
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

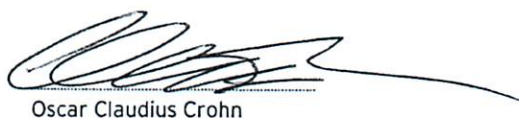
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

Direktion:



Johan Ewald Lorentzen

Oscar Claudius Crohn

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Amaliegade 24 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Amaliegade 24 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

København, den 27. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor



Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Amaliegade 24 ApS
Adresse, postnr., by	Nørregade 38, 1., 1165 København K
CVR-nr.	35 52 60 99
Stiftet	6. november 2013
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Johan Ewald Lorentzen Oscar Claudius Crohn
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015 12 mdr.	2013/14 14 mdr.
	Bruttofortjeneste	534.447	1.494.923
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.290.360	9.713.018
	Resultat af primær drift	3.824.807	11.207.941
	Finansielle indtægter	401.751	3.816
	Finansielle omkostninger	-631.540	-796.955
	Resultat før skat	3.595.018	10.414.802
3	Skat af årets resultat	-786.091	-2.270.883
	Årets resultat	2.808.927	8.143.919
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.808.927	8.143.919
		<u>2.808.927</u>	<u>8.143.919</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investerings-ejendomme	65.700.000	61.200.000
		<u>65.700.000</u>	<u>61.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>65.700.000</u>	<u>61.200.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.734	111.447
	Andre tilgodehavender	0	67.654
		<u>172.734</u>	<u>179.101</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.012.583</u>	<u>3.734.133</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.185.317</u>	<u>3.913.234</u>
	AKTIVER I ALT	<u>66.885.317</u>	<u>65.113.234</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	1.272.000	1.272.000
	Overført resultat	21.680.846	18.871.919
	Egenkapital i alt	22.952.846	20.143.919
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.916.906	2.157.521
	Hensatte forpligtelser i alt	2.916.906	2.157.521
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	35.770.760	40.341.589
	Anden gæld	835.449	686.434
		36.606.209	41.028.023
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	611.014	586.586
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	80.518
	Skyldig selskabsskat	26.706	113.362
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.642.000	1.000.000
	Anden gæld	129.636	3.305
		4.409.356	1.783.771
	Gældsforpligtelser i alt	41.015.565	42.811.794
	PASSIVER I ALT	66.885.317	65.113.234

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.272.000	18.871.919	20.143.919
Årets resultat	0	2.808.927	2.808.927
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.272.000</u>	<u>21.680.846</u>	<u>22.952.846</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Amaliegade 24 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Dette er selskabets første regnskabsår. Regnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes på grundlag af et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte ejendom og dennes forventede fremtidige ind- og udbetalinger.

Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme, bortset fra grunde, har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I nettoomsætningen indgår indtægt ved udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

kr.	2015 12 mdr.	2013/14 14 mdr.
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.706	113.362
Årets regulering af udskudt skat	759.385	2.157.521
	<u>786.091</u>	<u>2.270.883</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	51.449.315
Tilgang i årets løb	1.141.998
Kostpris 31. december 2015	52.591.313
Værdireguleringer 1. januar 2015	9.750.685
Årets opskrivning	3.358.002
Værdireguleringer 31. december 2015	13.108.687
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	65.700.000

5 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for ejendommen ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 8 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofri rente og et risikotillæg for ejendommen.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor: 6,06 %
Inflationsrate: 2 %
Langsigtet tomgang: 0 %
Deposita: 1,2 mio. kr.
Terminalværdi: 54,9 mio. kr.
Investeringsbehov: 8,0 mio. kr.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo primo	1.272.000	80.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>1.192.000</u>
	<u>1.272.000</u>	<u>1.272.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 31,5 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 49.528 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 64.750 t.kr.