

Ejendomsselskabet New York Amager ApS

c/o Benjamin Capital ApS, Ny Østergade 9, 2., 1101 København K

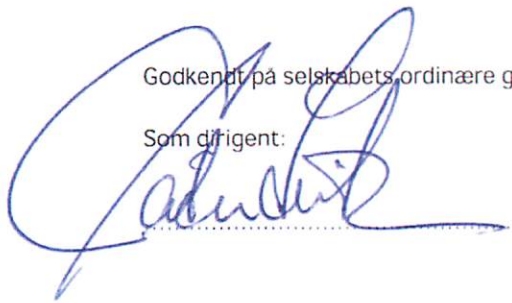
CVR-nr. 35 85 13 05



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet New York Amager 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Direktion:


Johnny Laursen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet New York Amager ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet New York Amager 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.

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.

Aarhus, den 31. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mads Meldgaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

Der er igangsat en ombygning af den ene halvdel af selskabets ejendom. Efter moderniseringen ønskes den anden halvdel af ejendommen udstykket. På tidspunktet for regnskabsafleggelsen er der ikke opnået godkendelse af udstykningen, men godkendelsen forventes i løbet af 2016. Som resultat af moderniseringen har selskabet i regnskabsårene 2014 og 2015 ikke genereret overskud. Det er forventningen, at den ombyggede andel af ejendommen er fuld funktionsdygtig og udlejet i 2. kvartal af 2016, og at selskabet som følge heraf vil være overskudsgivende i 2016. Der henvises endvidere til note 2 for omtale heraf.

Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets kreditinstitut fortsat vil stille den nødvendige finansiering og likviditet til rådighed i form af bankkredit til finansiering af de nødvendige investeringer til færdiggørelse af ombygningen. Der er foretaget de nødvendige foranstaltninger til at sikre tilstrækkelige kreditrammer, ligesom den fortsatte drift understøttes af moderselskabet. Der henvises endvidere til note 2 for omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -5.302.727 kr. mod -1.477.371 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -6.700.098 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttotab		
3	Personaleomkostninger	-4.483.576	-566.890
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	0
		-119.817	-214.689
	Resultat af primær drift	-4.603.393	-781.579
4	Finansielle omkostninger	-2.163.995	-1.147.499
	Resultat før skat	-6.767.388	-1.929.078
5	Skat af årets resultat	1.464.661	451.707
	Årets resultat	-5.302.727	-1.477.371
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-5.302.727	-1.477.371
		-5.302.727	-1.477.371

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investerings-ejendomme	143.422.257	100.261.491
		<u>143.422.257</u>	<u>100.261.491</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>143.422.257</u>	<u>100.261.491</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	1.867.645	451.707
	Andre tilgodehavender	9.393.106	2.003.754
	Periodeafgrænsningsposter	46.116	0
		<u>11.306.867</u>	<u>2.455.461</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.744.793</u>	<u>3.376</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.051.660</u>	<u>2.458.837</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>158.473.917</u></u>	<u><u>102.720.328</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-6.780.098	-1.477.371
	Egenkapital i alt	<u>-6.700.098</u>	<u>-1.397.371</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	50.168.365	52.816.907
		<u>50.168.365</u>	<u>52.816.907</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.779.015	2.758.493
	Gæld til banker	84.912.010	24.650.585
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.489.610	848.691
	Gæld til tilknyttede virksomheder	19.495.251	22.873.035
	Anden gæld	4.329.764	169.988
		<u>115.005.650</u>	<u>51.300.792</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>165.174.015</u>	<u>104.117.699</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>158.473.917</u></u>	<u><u>102.720.328</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 2 Usædvanlige forhold
 9 Sikkerhedsstillelser
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	-1.477.371	-1.397.371
Årets resultat	0	-5.302.727	-5.302.727
Egenkapital 31. december 2015	80.000	-6.780.098	-6.700.098

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet New York Amager ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Bruttotab

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration af selskabet og selskabets ejendomme m.v.

Finansielle omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forberede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger. Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet 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.

Investeringsjendomme under opførsel måles til kostpris, indtil ejendommen er funktionsdygtig som investeringsejendom. Herefter påbegyndes måling til dagsværdi. Investeringsjendomme overføres til projektejendomme, når disse i væsentligt omfang ombygges eller renoveres med henblik på salg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som ikke vedrører investeringsejendommen, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Usædvanlige forhold

Der er igangsat en ombygning af den ene halvdel af selskabets ejendom. Efter moderniseringen ønskes den anden halvdel af ejendommen udstykket. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er der ikke opnået godkendelse af udstykningen, men godkendelsen forventes i løbet af 2016. Som resultat af moderniseringen har selskabet i regnskabsårene 2014 og 2015 ikke genereret overskud. Det er forventningen, at den ombyggede andel af ejendommen er fuld funktionsdygtig og udlejet i 2. kvartal af 2016, og at selskabet som følge heraf vil være overskudsgivende i 2016. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets kreditinstitut fortsat vil stille den nødvendige finansiering og likviditet til rådighed i form af bankkredit til finansiering af de nødvendige investeringer til færdiggørelse af ombygningen. Der er foretaget de nødvendige foranstaltninger til at sikre tilstrækkelige kreditrammer, ligesom den fortsatte drift understøttes af moderselskabet. Ledelsen har som følge heraf aflagt regnskabet ud fra en forudsætning om going concern.

3 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	858.334	511.043
Andre finansielle omkostninger	1.305.661	636.456
	2.163.995	1.147.499
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-1.590.012	-451.707
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.989	0
Ændring af skatteprocent	127.340	0
	-1.464.661	-451.707
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		100.261.491
Tilgang i årets løb		43.160.766
Kostpris 31. december 2015		143.422.257
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		143.422.257

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note9.

Investeringsejendommen beliggende i Gullfossgade/Artellerivej er ikke værdireguleret i året. Ejendommen er anskaffet i 2014 og er under opførsel og måles som følge heraf til kostpris, indtil ejendommen er funktionsdygtig, i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2015	2014
Saldo primo	80.000	80.000
	80.000	80.000

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 38.687 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 52.947 t.kr., er der afgivet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 143.422 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 100.000 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld der pr. 31. december 2015 udgør 84.912 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Laursen Holding af 28. oktober 2013 ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

11 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet New York Amager ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Benjamin Capital ApS	Vedbæk Strandvej 494, 2950 Vedbæk	Erhvervsstyrelsen