

# Amager Boulevard 108 P/S

Fabriksparken 66, 2600 Glostrup

CVR-nr. 36 56 06 49

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018

Dirigent:



.....  
John Larsen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Amager Boulevard 108 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2018  
Direktion:



Torben Bjørk Nielsen

Bestyrelse:



John Larsen  
formand



Peter Bonde Rasmussen



Torben Bjørk Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Amager Boulevard 108 P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Boulevard 108 P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

København, den 28. februar 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30.70.02.28



Claus Tanggaard Jacobsen  
statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23314



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Amager Boulevard 108 P/S
Adresse, postnr., by	Fabriksparken 66, 2600 Glostrup
CVR-nr.	36 56 06 49
Stiftet	3. marts 2015
Hjemstedskommune	Albertslund
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	John Larsen, formand Peter Bonde Rasmussen Torben Bjørk Nielsen
Direktion	Torben Bjørk Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling og projektsalg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 2.568.100 kr. mod et underskud på 4.949.000 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 5.672.900 kr.

Boligprojektet Central House på Amager Boulevard med opførelse af 115 ejerlejligheder pågår, og over 90 % af boligerne er ved udgangen af 2017 solgt. Projektet forventes afleveret over tre etaper i løbet af 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Andre eksterne omkostninger	<u>-2.568.100</u>	<u>-4.949.000</u>
	Bruttoresultat	<u>-2.568.100</u>	<u>-4.949.000</u>
	Årets resultat	<u>-2.568.100</u>	<u>-4.949.000</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-2.568.100</u>	<u>-4.949.000</u>
		<u>-2.568.100</u>	<u>-4.949.000</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
	Grunde og bygninger til videresalg	182.421.389	53.556.360
		<u>182.421.389</u>	<u>53.556.360</u>
3	Likvide beholdninger	805.000	300.000
	Omsætningsaktiver i alt	183.226.389	53.856.360
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>183.226.389</u>	<u>53.856.360</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	501.000	501.000
	Overkurs ved emission	12.699.000	12.699.000
	Overført resultat	-7.527.100	-4.959.000
	Egenkapital i alt	<u>5.672.900</u>	<u>8.241.000</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.430.000	2.175.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	172.948.489	36.816.232
	Anden gæld	1.175.000	6.624.128
		<u>177.553.489</u>	<u>45.615.360</u>
	Gældsforpligtelser i alt	177.553.489	45.615.360
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>183.226.389</u>	<u>53.856.360</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Finansiering
- 5 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	501.000	12.699.000	-4.959.000	8.241.000
Overført via resultatdisponering	0	0	-2.568.100	-2.568.100
Egenkapital 31. december 2017	501.000	12.699.000	-7.527.100	5.672.900

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amager Boulevard 108 P/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Skat

Selskabet er skattetransparent og ikke selvstændigt skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte kapitalejere i partnerselskabet.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Ejendomme under opførelse, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, opføres under ejendomme til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostpris for ejendomme under opførelse omfatter kostpris for byggematerialer og produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme under opførelse opgøres som salgssummen med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Finansiering

Amager Boulevard 108 P/S (selskabet) er finansieret via lån hos selskabets kapitalejer, Hoffmann A/S, der har forpligtet sig til at finansiere selskabets drift, herunder færdigudvikling af grunde og bygninger til videresalg, samt selskabets forpligtelser, i takt med at de forfalder. På balancedagen har Amager Boulevard 108 P/S indgået aftale om salg af ca. 90 % af Amager Boulevard 108 P/S' lejligheder, der forventes færdiggjort og leveret i 2018. På denne baggrund aflægger ledelsen selskabets regnskab under forudsætning for fortsat drift.

#### 3 Likvide beholdninger

Virksomheden har likvide midler med restriktioner i form af en deponeringskonto på i alt t.kr. 805 i forbindelse med køberes deponering af købesummer ved indgåelse af aftaler om salg af lejligheder.

#### 4 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

kr.	2017	2016	2014
Saldo primo	501.000	501.000	500.000
	501.000	501.000	500.000

#### 5 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Veidekke ASA (ultimativ moder) Hoffmann A/S	Oslo, Norge Albertslund, Danmark	Skabos Vei 4, 0214 Oslo Fabriksparken 66, 2600 Glostrup