

Amager Strandvej 20 ApS
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ
CVR-nr. 37153052

**Årsrapport 01.05.2017 -
30.04.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.10.2018

Dirigent

Navn: Henrik Greve Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/18	7
Balance pr. 30.04.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Amager Strandvej 20 ApS
Hollufgårds Allé 12
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 37153052

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2017 - 30.04.2018

Direktion

Jørgen-Erik Witting

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 for Amager Strandvej 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 09.10.2018

Direktion

Jørgen-Erik Witting

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Amager Strandvej 20 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Strandvej 20 ApS for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018, 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. 30.04.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 09.10.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10074

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i året påbegyndt opførelse af en investeringsejendom på selskabets grund. Selskabets drift er påvirket af renter til finansieringen heraf.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendomme, som dels består af udlejede erhvervsjendomme, byggeretter samt et boligprojekt under opførelse, måles til dagsværdi.

Værdiansættelsen er baseret på ledelsens skøn.

De væsentligste forudsætninger for værdiansættelsen er det fastsatte afkastkrav, det fremtidige driftsafkast af ejendom under opførelse samt de skønnede omkostninger til boligprojektets færdiggørelse. Der knytter sig en vis usikkerhed til de udøvede skøn.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		895.652	1.930
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>29.598</u>
Driftsresultat		895.652	31.528
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.429.473)</u>	<u>(2.373)</u>
Resultat før skat		(1.533.821)	29.155
Skat af årets resultat	1	<u>336.275</u>	<u>(6.414)</u>
Årets resultat		(1.197.546)	22.741
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.197.546)</u>	<u>22.741</u>
		(1.197.546)	22.741

Balance pr. 30.04.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		97.332.506	85.390
Materielle anlægsaktiver	2	97.332.506	85.390
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.370	0
Finansielle anlægsaktiver	3	7.370	0
Anlægsaktiver		97.339.876	85.390
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	58
Andre tilgodehavender		2.295.863	413
Tilgodehavender		2.295.863	471
Likvide beholdninger		434.077	2.258
Omsætningsaktiver		2.729.940	2.729
Aktiver		100.069.816	88.119

Balance pr. 30.04.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	500
Overført overskud eller underskud		31.058.644	22.756
Egenkapital		32.058.644	23.256
Udskudt skat		6.083.737	6.420
Hensatte forpligtelser		6.083.737	6.420
Ansvarlig lånekapital	4	33.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser		33.000.000	0
Ansvarlig lånekapital		0	33.000
Bankgæld		25.087.802	23.885
Deposita		725.053	686
Modtagne forudbetalinger fra kunder		54.886	51
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.130	96
Anden gæld		3.014.564	725
Kortfristede gældsforpligtelser		28.927.435	58.443
Gældsforpligtelser		61.927.435	58.443
Passiver		100.069.816	88.119
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	22.756.190	23.256.190
Kapitalforhøjelse	500.000	9.500.000	0	10.000.000
Overført fra overkurs	0	(9.500.000)	9.500.000	0
Årets resultat	0	0	(1.197.546)	(1.197.546)
Egenkapital ultimo	1.000.000	0	31.058.644	32.058.644

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(336.275)	6.414
	(336.275)	6.414
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		55.791.286
Tilgange		11.943.306
Kostpris ultimo		67.734.592
Opskrivninger primo		29.597.914
Opskrivninger ultimo		29.597.914
Regnskabsmæssig værdi ultimo		97.332.506

Selskabets investeringsejendom er beliggende på Amager Strandvej 20 og er del af lokalplansområdet "Ved Amagerbanen Syd". Ejendommen består af eksisterende erhvervsejendomme, byggeretter og investeringsejendom under opførelse.

Eksisterende ejendomme, som udlejes, er målt til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret model. Ved beregningen er der anvendt 7% som afkast.

Investeringsejendom under opførelse er værdiansat på baggrund af ledelsens skøn. Dagsværdien er beregnet ud fra ejendommens skønnede handelsværdi i færdigbygget stand med fradrag af forventede færdiggørelsesomkostninger. Den skønnede handelsværdi er baseret på et afkastkrav på 4,5%. En beregning af dagsværdien på investeringsejendom under opførelse vil være forbundet med en vis usikkerhed i forhold til de af ledelsen anvendte forudsætninger for det regnskabsmæssige skøn.

Byggeretter, som kan sælges eller udnyttes til et fremtidigt byggeri på ejendommen i henhold til vedtaget lokalplan for området, er ligeledes målt til dagsværdi. Dagsværdifastsættelsen af byggeretter sker på grundlag af sammenlignelige handler i området, hvor ejendommen er beliggende.

Noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	7.370
Kostpris ultimo	7.370
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.370

4. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital står tilbage for øvrige kreditorer. Lånet er uopsigeligt og løber frem til 31.12.2019.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet pant på 225 mio. kr. i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi udgør 97,3 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter og eksterne omkostninger, der er knyttet til den daglige drift.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Byggeretter, som kan sælges eller udnyttes til et fremtidigt byggeri på ejendommen i henhold til vedtaget lokalplan for området, er ligeledes målt til dagsværdi. Dagsværdifastsættelsen af byggeretter sker på grundlag af sammenlignelige handler i området, hvor ejendommen er beliggende. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer og indregnes og måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.