

**Amager Strandvej 20 ApS  
Frederiksberg Alle 15-17  
1820 Frederiksberg C  
CVR-nr. 37153052**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2016

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Greve Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	19
Anvendt regnskabspraksis	25
Resultatopgørelse for 2015/16	45
Balance pr. 30.04.2016	48
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	59
Noter	61

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Amager Strandvej 20 ApS  
Frederiksberg Alle 15-17  
1820 Frederiksberg C

CVR-nr.: 37153052

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 13.10.2015 - 30.04.2016

### **Direktion**

Jørgen Witting

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13.10.2015 - 30.04.2016 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. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 13.10.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.09.2016

### Direktion

Jørgen Witting

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Amager Strandvej 20 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Strandvej 20 ApS for regnskabsåret 13.10.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 vurdering 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13.10.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Odense, den 30.09.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen  
statsautoriseret revisor

Allan Dydensborg Madsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen er i overensstemmelse med forventningen for det første regnskabsår, der løber i perioden 13.10.2015 – 30.04.2016.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til den handelsværdi, hvortil den er anskaffet i efteråret 2015.

Selskabet har i regnskabsåret 2015/16, i samarbejde med andre grundejere i området, arbejdet med udvikling af området fra et industriområde til et bolig- og erhvervsområde. I den forbindelse er der udarbejdet et nyt lokalplansforslag for området.

Lokalplansforslaget blev godkendt på Teknik- og Miljøudvalgsmødet i Københavns Kommune den 30.05.2016 og er i forlængelse heraf sendt i offentlig høring.

Den ny lokalplan for området, som forventes vedtaget ultimo 2016, øger ejendommens handelsværdi. Af forsigtighedshensyn er denne merværdi dog ikke indregnet i selskabets årsrapport pr. 30.04.2016.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## 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 følgende regnskabspraksis.

Årsregnskabet 2015/16, for perioden 13.10.2015 – 30.04.2016, er selskabets første. Årsregnskabet indeholder derfor ikke sammenligningstal.

### 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.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.148.696</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.128.355)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>20.341</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(5.722)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>14.619</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>14.619</u>
		<b><u>14.619</u></b>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		55.388.342
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>55.388.342</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>55.388.342</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		228.910
Andre tilgodehavender		89.072
Periodeafgrænsningsposter		107.952
<b>Tilgodehavender</b>		<u>425.934</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>1.938.475</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>2.364.409</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>57.752.751</u>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000
Overført overskud eller underskud		<u>14.619</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>514.619</u></b>
Udskudt skat		<u>5.722</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.722</u></b>
Ansvarlig lånekapital	3	<u>31.787.917</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>31.787.917</u></b>
Bankgæld		23.827.440
Deposita		1.078.111
Modtagne forudbetalinger fra kunder		41.297
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.253
Anden gæld		<u>426.392</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.444.493</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>57.232.410</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>57.752.751</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Kontant indbetalt ved stiftelse	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	14.619	14.619
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>14.619</b>	<b>514.619</b>

## Noter

	<b>2015/16 kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	5.722
	<b>5.722</b>
	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	55.388.342
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>55.388.342</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>55.388.342</b>
<b>3. Ansvarlig lånekapital</b>	
Ansvarlig lånekapital forfalder til indfrielse 01.11.2017, idet der dog er mulighed for genforhandling.	
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet pant på 24 mio. kr. i selskabets ejendom, hvis bogførte værdi udgør 55,4 mio. kr.	