

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

**Årsrapport 01.05.2018 -  
30.04.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2019

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Greve Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.04.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Amager Strandvej 20 ApS  
Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 37153052

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

### 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 01.05.2018 - 30.04.2019 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. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.09.2019

### 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 01.05.2018 - 30.04.2019, 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. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 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 regnskabsbrugere 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, bevidste 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 30.09.2019

### **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

Selskabets resultat er positivt påvirket af en dagsværdiregulering på investeringsejendommen. Selskabets resultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og betragtes af ledelsen som værende tilfredsstillende.

### 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 drifts-afkast 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 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>970.924</b>	<b>895</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		49.103.094	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>50.074.018</b>	<b>895</b>
Andre finansielle omkostninger		(62.331)	(2.430)
<b>Resultat før skat</b>		<b>50.011.687</b>	<b>(1.535)</b>
Skat af årets resultat	2	(11.002.648)	336
<b>Årets resultat</b>		<b>39.009.039</b>	<b>(1.199)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		39.009.039	(1.199)
		<b>39.009.039</b>	<b>(1.199)</b>

**Balance pr. 30.04.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		253.250.000	97.333
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>253.250.000</b>	<b>97.333</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.370	7
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.370</b>	<b>7</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>253.257.370</b>	<b>97.340</b>
Andre tilgodehavender		3.285.865	2.295
Periodeafgrænsningsposter		236.502	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.522.367</b>	<b>2.295</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.569.598</b>	<b>434</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.091.965</b>	<b>2.729</b>
<b>Aktiver</b>		<b>265.349.335</b>	<b>100.069</b>

**Balance pr. 30.04.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>70.067.681</u>	<u>31.057</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>71.067.681</u></b>	<b><u>32.057</u></b>
Udskudt skat		<u>17.086.385</u>	<u>6.084</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>17.086.385</u></b>	<b><u>6.084</u></b>
Ansvarlig lånekapital	5	<u>0</u>	<u>33.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>33.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	33.000.000	0
Bankgæld		135.933.694	25.088
Deposita		750.679	725
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.237.310	55
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.900	45
Anden gæld		<u>6.223.686</u>	<u>3.015</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>177.195.269</u></b>	<b><u>28.928</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>177.195.269</u></b>	<b><u>61.928</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>265.349.335</u></b>	<b><u>100.069</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	31.058.642	32.058.642
Årets resultat	0	39.009.039	39.009.039
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>70.067.681</b>	<b>71.067.681</b>

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>11.002.648</u>	<u>(336)</u>
	<b><u>11.002.648</u></b>	<b><u>(336)</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		67.734.591
Tilgange		<u>106.814.401</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>174.548.992</u></b>
Opskrivninger primo		29.597.914
Årets opskrivninger		<u>49.103.094</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>78.701.008</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>253.250.000</u></b>
Indregnede renter		<u>6.508.158</u>

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

Eksisterende ejendomme, som udlejes, er målt til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret model. Ved beregningen er der anvendt 5,2% 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 tillagt et risikotillæg.

## Noter

Dagsværdien af den færdigopførte ejendom skønnes at udgøre ca. 315 mio. kr. baseret på et afkastkrav på 4,03%. En ændring i afkastkravet på 0,25% på det færdige projekt påvirker dagsværdien af selskabets ejendom med ca. +/- 18 mio. kr. Der knytter sig en vis usikkerhed til de udøvede 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.

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	7.370
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.370</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.370</b>

### 5. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital står tilbage for øvrige kreditorer.

### 6. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital står tilbage for øvrige kreditorer. Ansvarligt lån er uopsigeligt og løber frem til 31.12.2019. Selskabets ledelse har vurderet, at der ikke er behov for genforhandling af lån. Lånet forventes afregnet senest 31.12.2019.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet pant på 225 mio. kr. i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi udgør 253 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. Finansieringsomkostninger aktiveres fra opstart af byggeri til færdiggørelse.

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 noterede 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **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.