

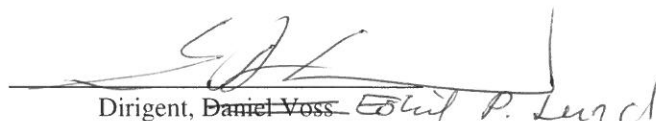
Amaliegade 23 P/S

Amaliegade 28, 1256 København K

CVR-nr.: 37208299

Årsrapport for perioden 28.10.2015 – 31.12.2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2017


Dirigent, ~~Daniel Voss~~ *Ebun P. Lund*

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	3
Den interne revisions påtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Virksomhedsoplysninger	9
Ledelsesberetning.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Resultatopgørelse 28. oktober 2015 – 31. december 2016	13
Balance 31. december 2016	14
Noter.....	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 28. oktober 2015 til 31. december 2016 for Amaliegade 23 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 28. oktober 2015 – 31. december 2016.

Endvidere er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

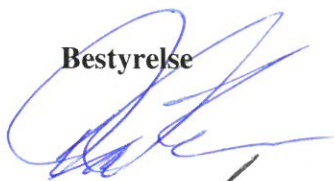
København, den 10. februar 2017

Direktion



Eskil Peter Lund
Direktør

Bestyrelse



Daniel Voss
Formand



Carsten Grøhn



Benjamin David Korman



Eskil Peter Lund

Den interne revisions påtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Amaliegade 23 P/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. oktober 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Amaliegade 23 P/S for regnskabsåret 28. oktober 2015 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter ("regnskabet").

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den udførte revision

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at regnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vores revision har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder og er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i regnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et regnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne. En revision omfatter endvidere

vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af regnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Farum, den 10. februar 2017



Palle Mortensen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Amaliegade 23 P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. oktober 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Amaliegade 23 P/S for regnskabsåret 28. oktober 2015 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter ("regnskabet").

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 regnskabet. 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 regnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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

regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

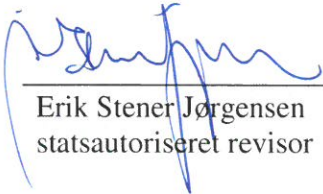
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 10. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor



Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Amaliegade 23 P/S Amaliegade 28, 1256 København K
CVR-nr.:	37208299
Stiftelsesdato:	28. oktober 2015
Regnskabsår:	28. oktober 2015 – 31. december 2016
Direktion	Eskil Peter Lund, direktør
Bestyrelse	Daniel Voss, formand Benjamin David Korman Carsten Grøhn Eskil Peter Lund
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33 77 12 31 Strandvejen 44 2900 Hellerup Intern revision Palle Mortensen Revisionschef
Administrator af ejendom	Seguro Management ApS Tim Paras Kohring, regnskabschef

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, opføre og sælge fast ejendom, og drive anden hertil beslægtet virksomhed. Selskabet ombygger og sælger ejendommen, Amaliegade 23-25, 1256 København K ("Amaliegaarden") til ejerlejligheder.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udfør et underskud på kr. 91.813 i det første regnskabsår. Resultatet er overført til egenkapitalen, som herefter udgør kr. 140.861.377.

Ejendommen Amaliegade 23-25 er under udvikling og salg. De pr. 31. december 2016 afholdte ombygningsomkostninger er aktiveret, således at ejendommen er optaget til kostpris tillagt aktiverede omkostninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden fra den 31. december 2016 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amaliegade 23 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor årsrapporten ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at de fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Aktiver og forpligtigelser indregnes ud fra afregningsdagen. Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ejendommen betragtes som investeringsejendom i henhold til årsregnskabslovens §38, og der foretages ikke afskrivninger.

Resultatopgørelsen

I overensstemmelse med almindelige periodiseringsprincipper afgrænses indtægter og udgifter, så de vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

I posten indgår udgifter ved drift af selskabets ejendom og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skat i årsrapporten. Selskabets resultat beskattes hos selskabsdeltagerne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Projektbeholdningen omfatter igangværende byggeprojekt. Projektbeholdningen måles til anskaffelsessum (kostpris).

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres ned nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indregnes og måles i balancen til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gæld optages til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 28. oktober 2015 – 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Andre eksterne omkostninger		-91.813
Resultat af primær drift		-91.813
Årets resultat		-91.813
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-91.813
Resultatfordeling		-91.813

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Aktiver		
	1	
Grunde og bygninger		199.501.952
Materielle anlægsaktiver		<u>199.501.952</u>
Anlægsaktiver		<u>199.501.952</u>
Periodisering		93.533
Andre tilgodehavender		35.568
Tilgodehavender i alt		<u>129.101</u>
Likvide beholdninger		<u>33.659.690</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>33.788.791</u>
Aktiver i alt		<u>233.290.743</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.
Passiver		
Anpartskapital	2	520.000
Overkursfond ved emission		140.433.190
Overført resultat		-91.813
Egenkapital i alt	3	<u>140.861.377</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.527.780
Kreditinstitutter		81.468.789
Anden gæld		5.432.797
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>92.429.366</u>
Passiver i alt		<u>233.290.743</u>
Ejerskab	4	
Eventualforpligtelser	5	

Noter

Kroner

1. Grunde og bygninger

Regnskabsmæssig værdi før nedskrivninger, 199.501.952 kr.

Der indgår aktiverede finansieringsomkostninger med 1.277.129 kr.

2. Selskabskapital

Selskabskapitalen er på: 520.000 kr.

3. Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Indskudskapital ved stiftelse	500.000	0	0	500.000
Kapitalforhøjelse	20.000	140.433.190	0	140.453.190
Årets resultat	0	0	-91.813	-91.813
Saldo 31. december 2016	520.000	140.433.190	-91.813	140.861.377

4. Ejerskab

50,01% af kapitalen ejes af PenSam Liv Forsikringsaktieselskab, CVR 14638903, Jørgen Knudsens Vej 2, 3520 Farum

49,99% af kapitalen ejes af Ejendomsselskabet af 20. februar 2015 ApS, CVR 36547383, Amaliegade 28, 1256 København K

Årsrapporten for selskabet indgår i koncernregnskabet for PenSam Holding ApS, CVR 12629532

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser ud over det i regnskabet anførte.

Selskabet har indgået entreprisekontrakt med leverandør på 47 mio. kr. vedr. ombygning af bygningerne på Amaliegade 23-25, København K.