

**Amager Strandvej 60-64/Ved  
Amagerbanen 37 ApS**  
Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 37 51 14 55

**Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2016.

---

Steffen Ebdrup  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Amager Strandvej 60-64/Ved Amagerbanen 37 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. november 2016

### **Direktion**

Henrik Jensen  
adm. direktør

Charlotte Köhne

Jens Eger Larsen

Per Denis Leth

### **Bestyrelse**

Steffen Ebdrup  
formand

Charlotte Köhne

Birgitte Nielsen

H.C. Hansen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Til anpartshaveren i Amager Strandvej 60-64/Ved Amagerbanen 37 ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Strandvej 60-64/Ved Amagerbanen 37 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. november 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Amager Strandvej 60-64/Ved Amagerbanen 37 ApS Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 37 51 14 55
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Ebdrup, formand Chalotte Köhne Birgitte Nielsen H.C. Hansen
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen, adm. direktør Chalotte Köhne Jens Eger Larsen Per Denis Leth
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Amager Strandvej 60-64/Ved Amagerbanen 37 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Det er selskabets første regnskabsår hvorfor der ikke er sammenligningstal for resultatopgørelsen. For balancen er åbningsbalancen medtaget. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeintægter og -omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning sker over 50 år, og afskrivningsgrundlaget opgøres som 20 % af kostprisen, hvis ikke andre forhold fastsætter en anden scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.785.558</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-560.116
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.225.442</b>
Andre finansielle indtægter	223
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.818.954
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.406.711</b>
Skat af årets resultat	-161.302
<b>Årets resultat</b>	<b>1.245.409</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	1.245.409
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.245.409</b>

**Balance**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>163.273.267</u>	<u>163.068.770</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>163.273.267</u>	<u>163.068.770</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>163.273.267</u></b>	<b><u>163.068.770</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.221	0
Andre tilgodehavender	929.230	309.682
Periodeafgrænsningsposter	<u>68.102</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.007.553</u>	<u>309.682</u>
Likvide beholdninger	<u>1.338.154</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.345.707</u></b>	<b><u>309.682</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>165.618.974</u></b>	<b><u>163.378.452</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overkurs ved emission	79.023.430	79.023.430
6 Overført resultat	1.245.409	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>80.348.839</u></b>	<b><u>79.103.430</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	21.554.949	21.505.613
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>21.554.949</u></b>	<b><u>21.505.613</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	58.384.953	59.842.597
Deposita	3.368.293	2.676.861
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>61.753.246</u>	<u>62.519.458</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	732.728	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	549.564	209.950
Selskabsskat	139.788	0
Anden gæld	539.860	1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.961.940</u>	<u>249.951</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>63.715.186</u></b>	<b><u>62.769.409</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>165.618.974</u></b>	<b><u>163.378.452</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Noter**


---

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2015/16</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	1.818.954
	<u><b>1.818.954</b></u>

	<u>30/6 2016</u>	<u>1/7 2015</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	163.068.770	163.068.770
Tilgang i årets løb	<u>764.613</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u><b>163.833.383</b></u>	<u><b>163.068.770</b></u>
Årets af- og nedskrivninger	<u>-560.116</u>	<u>0</u>
<b>Op, af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<u><b>-560.116</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u><b>163.273.267</b></u>	<u><b>163.068.770</b></u>

<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>

<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. juli 2015	<u>79.023.430</u>	<u>79.023.430</u>
	<u><b>79.023.430</b></u>	<u><b>79.023.430</b></u>

<b>6. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.245.409</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.245.409</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 1/7 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	732.728	56.024.512	59.117.681	59.842.597
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.368.293</u>	<u>2.676.861</u>
	<b><u>732.728</u></b>	<b><u>56.024.512</u></b>	<b><u>62.485.974</u></b>	<b><u>62.519.458</u></b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har over for pengeinstitut afgivet erklæring om udbyttebegrænsning.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.118 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 163.273 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve m.v. på i alt 120.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution, overfor pengeinstitut, for følgende selskaber:

De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Ib Schönbergs Alle ApS

Valby Maskinfabrik 1 ApS

Valby Maskinfabrik 12 ApS

Valby Maskinfabrik 11 ApS

Nimbusparken 1 ApS

Nimbusparken III ApS

Valby Maskinfabrik 10 ApS

Valby Maskinfabrik 8 ApS

Valby Maskinfabrik 7 ApS

Block P2 ApS

Block GKL 3 ApS

Block F ApS

Block D2 ApS

Trøffelgrisen A/S

Bedre Billigere Boliger A/S

Vildkilde Ejendomme ApS

Gælden i ovenstående selskaber udgør pr. 30.06.2016 kr. 76.337.809.

Selskabet er etableret ved ophørsspaltning pr. 1 februar 2016 af De Forenede Ejendomsselskaber A/S CVR nr. 14 33 52 42. Spaltningshæftelsen udgør maksimalt 79.103.430 kr.