

# **A2M Properties IVS**

**Njalsgade 76, 4  
2300 København S**

**CVR-nr. 37 65 55 46**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. juni 2018

---

Philip Schönbaum  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for A2M Properties IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juni 2018

### **Direktion**

Philip Schönbaum

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i A2M Properties IVS*

Vi har opstillet årsregnskabet for A2M Properties IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. juni 2018

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 26 45 41 23

Poul Johannessen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29384

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

A2M Properties IVS  
Njalsgade 76, 4  
2300 København S

CVR-nr.: 37 65 55 46

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: København

### Direktion

Philip Schönbaum

### Revisor

Aries Statsautoriseret  
Revisionsanpartsselskab  
Christian X's Allé 168  
2800 Kongens Lyngby

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for A2M Properties IVS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-6.515</b>	<b>-21.910</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-6.515</b>	<b>-21.910</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-4.912</u>	<u>-2.456</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-11.427</b>	<b>-24.366</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-11.427</b>	<b>-24.366</b>
Finansielle indtægter		9	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-8.829</u>	<u>-3.801</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-20.247</b>	<b>-28.167</b>
Skat af årets resultat	2	<u>8.907</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-11.340</u></b>	<b><u>-28.167</u></b>
Overført resultat		<u>-11.340</u>	<u>-28.167</u>
		<b><u>-11.340</u></b>	<b><u>-28.167</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>779.486</u>	<u>493.153</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>779.486</b></u>	<u><b>493.153</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>779.486</b></u>	<u><b>493.153</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>8.916</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.916</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>154</b></u>	<u><b>600</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>9.070</b></u>	<u><b>600</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>788.556</b></u></u>	<u><u><b>493.753</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1	1
Overført resultat		<u>-39.507</u>	<u>-28.167</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-39.506</b></u>	<u><b>-28.166</b></u>
Anden gæld		<u>7.500</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>7.500</b></u>	<u><b>0</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.220	10.220
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>805.342</u>	<u>511.699</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>820.562</b></u>	<u><b>521.919</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>828.062</b></u>	<u><b>521.919</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>788.556</b></u>	<u><b>493.753</b></u>
Hovedaktivitet	5		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualposter m.v.	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.260	3.800
Andre finansielle omkostninger	<u>569</u>	<u>1</u>
	<b><u>8.829</u></b>	<b><u>3.801</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-8.907</u>	<u>0</u>
	<b><u>-8.907</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		495.609
Tilgang i årets løb		<u>291.245</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>786.854</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		2.456
Årets afskrivninger		<u>4.912</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>7.368</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>779.486</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1	-28.167	-28.166
Årets resultat	0	-11.340	-11.340
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>1</b>	<b>-39.507</b>	<b>-39.506</b>

### 5 Hovedaktivitet

Virksomhedens formål og aktivitet er via egen virksomhed at købe og sælge fast ejendom, samt enhver anden aktivitet, der efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt egenkapitalen og er opmærksom på selskabslovens regler omkring kapitaltab. Selskabets ledelse arbejder på at sikre fremtidig indtjening og forventer at reetablere kpåitalen fuldt ud gennem indtjeningen.

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.