

Ejendomsselskabet Amagerbrogade 160, Kbh ApS

Nytorv 5, 1, 6000 Kolding

Årsrapport for

11. juli 2017 - 30. september 2018

CVR-nr. 38 78 64 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2018.

Jan Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 11. juli 2017 - 30. september 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11. juli 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Amagerbrogade 160, Kbh 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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. juli 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. november 2018

Direktion

Henrik Skaarup Nielsen

Jan Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Amagerbrogade 160, Kbh ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Amagerbrogade 160, Kbh ApS for regnskabsåret 11. juli 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. juli 2017 - 30. september 2018 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 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Kolding, den 27. november 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Amagerbrogade 160, Kbh ApS
Nytorv 5, 1
6000 Kolding

CVR-nr.: 38 78 64 15
Stiftet: 11. juli 2017
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 11. juli - 30. september
1. regnskabsår

Direktion Henrik Skaarup Nielsen
Jan Jensen

Revision Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Modervirksomhed JN Group Kolding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten som en investeringsejendom, der værdiansættes til markedsværdi baseret på ledelsens skøn over handelsværdien på balancedagen. Markedsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model, som er afhængig af en række faktorer, der normalt er forbundet med en vis form for usikkerhed, herunder lejeniveau, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger samt vurderet markedsbaseret afkastkrav for investeringsejendomme i det nuværende ejendomsmarked.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 30/9-2018 udtrykker salgsværdien af ejendommen i den nuværende markedssituation.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 936.293 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 121.032 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Driften af ejendommen Amagerbrogade 160, København er forløbet som forventet i regnskabsåret. Ejendommen er på balancedagen fuldt udlejet.

Ejendommen, der er indregnet i årsrapporten som en investeringsejendom, er optaget til en vurderet handelsværdi på 16,1 mio. kr. baseret på et afkastkrav på 4,8% fra driften af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Amagerbrogade 160, Kbh ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat på baggrund af statistiske markedsdata danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Amagerbrogade 160, Kbh ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	11/7 2017 - 30/9 2018
Bruttofortjeneste	936.293
2 Øvrige finansielle omkostninger	-780.699
Resultat før skat	155.594
Skat af årets resultat	-34.562
Årets resultat	121.032
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	121.032
Disponeret i alt	121.032

Balance

Aktiver		<u>30/9 2018</u>	<u>11/7 2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	16.097.660	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.097.660</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.097.660</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	112.378	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	86.438	0
	Tilgodehavender i alt	<u>198.816</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>198.816</u>	<u>500.000</u>
	Aktiver i alt	<u>16.296.476</u>	<u>500.000</u>

Balance

Passiver		<u>30/9 2018</u>	<u>11/7 2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	121.032	0
	Egenkapital i alt	<u>621.032</u>	<u>500.000</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	121.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>121.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
6	Deposita	243.954	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>243.954</u>	<u>0</u>
	Gæld til pengeinstitutter	11.945.254	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.088	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.200.000	0
	Anden gæld	65.246	0
	Periodeafgrænsningsposter	89.902	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.310.490</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.554.444</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>16.296.476</u>	<u>500.000</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten som en investeringsejendom, der værdiansættes til markedsværdi baseret på ledelsens skøn over handelsværdien på balancedagen. Markedsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model, som er afhængig af en række faktorer, der normalt er forbundet med en vis form for usikkerhed, herunder lejeniveau, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger samt vurderet markedsbaseret afkastkrav for investeringsejendomme i det nuværende ejendomsmarked.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 30/9-2018 udtrykker salgsværdien af ejendommen i den nuværende markedssituation.

		11/7 2017 - 30/9 2018
		<hr/>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger		780.699
		<hr/>
		780.699
		<hr/>
	<u>30/9 2018</u>	<u>11/7 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	16.097.660	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris ultimo	16.097.660	0
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.097.660	0
	<hr/>	<hr/>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,8
------------------------------------	-----

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

i 1.000 kr.	Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Retailejendom i København	3,8%	20.508	16.098	4.410
Retailejendom i København	5,8%	13.437	16.098	-2.661
			<u>30/9 2018</u>	<u>11/7 2017</u>
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo			500.000	0
Kontant kapitaludvidelse			<u>0</u>	<u>500.000</u>
			<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
5. Overført resultat				
Årets overførte overskud eller underskud			<u>121.032</u>	<u>0</u>
			<u>121.032</u>	<u>0</u>
6. Deposita				
Deposita			<u>243.954</u>	<u>0</u>
			<u>243.954</u>	<u>0</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld med en restgæld på t. kr. 11.945. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JN Group Kolding A/S, CVR-nr. 80263317 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for Skat fremgår af administrationselskabets årsregnskab, JN Group Kolding A/S, CVR-nr. 80263317.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.