



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

VED AMAGERBANEN PENTHOUSE APS

STRANDHUSE 27, 5700 SVENDBORG

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2019

Lasse Rangstrup

CVR-NR. 39 18 88 99

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ved Amagerbanen Penthouse ApS Strandhuse 27 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 39 18 88 99
	Stiftet: 12. december 2017
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Thomas Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ved Amagerbanen Penthouse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. december 2019

Direktion:

Thomas Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ved Amagerbanen Penthouse ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ved Amagerbanen Penthouse ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet samt afsnittet "Usikkerhed ved going concern" i ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der opnås tilsagn fra långivere om finansiering af koncernens kommende ejendomsprojekt samt tilsagn fra pengeinstitut om nødvendige kreditfaciliteter for selskabets og koncernens drift i regnskabsåret 2019/20. Ledelsen forventer at opnå tilsagn om de nødvendige kreditfaciliteter primo 2020. Ledelsen har på baggrund heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, så henviser vi til omtale i ledelsesberetningen og noten "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger.

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 regnskabsbrugerne 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 ledelsen 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.

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.

Odense, den 18. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41307

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse af penthouselejligheder ved Ved Amagerbanen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for i alt 459 tkr. Regnskabsposten omfatter omkostninger som er afholdt i forbindelse med opstart af udviklingen et større ejendomsprojekt i København. Værdien af de aktiverede anlægsaktiver under udførelse afhænger af, at den nødvendige finansiering af ejendomsprojektet opnås.

Det er ledelsens vurdering, at der primo 2020 bliver indgået aftale om den nødvendige finansiering for selskabet og koncernen.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at værdien på materielle anlægsaktiver under udførelse på 459 tkr. kan opretholdes, og at der dermed ikke er nedskrivningsbehov på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende i forhold til ledelsens forventninger.

Usikkerhed ved going concern

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab. Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for bankengagementer med koncernforbundne selskaber. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nødvendige kreditfaciliteter for koncernselskabernes drift i regnskabsåret 2019/20 kan opnås.

Der skal i selskabet og to koncernforbundne selskaber opføres og udvikles et større ejendomsprojekt i København. Ejendomsprojektet består i opførelse af 9.200 kvm. blandet byggeri. Budget for det samlede ejendomsprojekt udviser fornuftige afkast.

Opretholdelse og udvidelse af selskabets og koncernens nuværende kreditfaciliteter forudsætter indgåelse en aftale med en eller flere långivere, der vil være med til at finansiere ovennævnte ejendomsprojekt. Ledelsen arbejder p.t. med flere mulige finansieringskilder. Det er ledelsens vurdering, at der primo 2020 bliver indgået aftale med en eller flere långivere om finansiering af pågældende ejendomsprojekt i koncernen.

Ledelsen har baseret på disse forventninger udarbejdet et budget for 2019/20 for selskabet og koncernen, der viser at selskabet/koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2019/20.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOTAB.....		-8.736	-6.605
DRIFTSRESULTAT.....		-8.736	-6.605
Andre finansielle omkostninger.....	1	-12.839	-986
RESULTAT FØR SKAT.....		-21.575	-7.591
Skat af årets resultat.....	2	4.747	1.523
ÅRETS RESULTAT.....		-16.828	-6.068
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-16.828	-6.068
I ALT.....		-16.828	-6.068

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		459.362	264.832
Materielle anlægsaktiver.....	3	459.362	264.832
ANLÆGSAKTIVER.....		459.362	264.832
Udskudte skatteaktiver.....		4.504	0
Andre tilgodehavender.....		48.750	66.434
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		1.766	1.523
Tilgodehavender.....		55.020	67.957
Likvide beholdninger.....		83.335	17.129
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		138.355	85.086
AKTIVER.....		597.717	349.918
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-22.896	-6.068
EGENKAPITAL.....	4	27.104	43.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.625	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		556.988	300.986
Anden gæld.....		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		570.613	305.986
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		570.613	305.986
PASSIVER.....		597.717	349.918
Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Usikkerhed ved going concern.....	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling.....	8		
Medarbejderforhold.....	9		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	12.839	986	
	12.839	986	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-243	-1.523	
Regulering af udskudt skat.....	-4.504	0	
	-4.747	-1.523	
Materielle anlægsaktiver			3
		Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. juli 2018.....		264.832	
Tilgang.....		194.530	
Kostpris 30. juni 2019.....		459.362	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		459.362	
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	50.000	-6.068	43.932
Forslag til resultatdisponering.....		-16.828	-16.828
Egenkapital 30. juni 2019.....	50.000	-22.896	27.104
Eventualposter mv.			5
Eventualforpligtelser			
Selskabet har over for Nordjyske Bank stillet selvskyldnerkaution for engagement med koncernforbundne selskaber; 2Rangstrup Holding ApS, FactoryHouse The Village ApS, Rangstrup Ejendomme ApS, Selskabet af 2. oktober 2010 ApS, Ejendomsselskabet Ved Amagerbanen 31 ApS, Ved Amagerbanen Almennyttige ApS, Ved Amagerbanen 29 ApS, Ved Amagerbanen Hotellejligheder ApS og FactoryHouse ApS.			
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2RANGSTRUP HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Ingen.	6
Usikkerhed ved going concern Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab. Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskyldnerkaution for bankengagementer med koncernforbundne selskaber. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at de nødvendige kreditfaciliteter for koncernselskabernes drift i regnskabsåret 2019/20 kan opnås. Der skal i selskabet og to koncernforbundne selskaber opføres og udvikles et større ejendomsprojekt i København. Ejendomsprojektet består i opførelse af 9.200 kvm. blandet byggeri. Budget for det samlede ejendomsprojekt udviser fornuftige afkast. Opretholdelse og udvidelse af selskabets og koncernens nuværende kreditfaciliteter forudsætter indgåelse en aftale med en eller flere långivere, der vil være med til at finansiere ovennævnte ejendomsprojekt. Ledelsen arbejder p.t. med flere mulige finansieringskilder. Det er ledelsens vurdering, at der primo 2020 bliver indgået aftale med en eller flere långivere om finansiering af pågældende ejendomsprojekt i koncernen. Ledelsen har baseret på disse forventninger udarbejdet et budget for 2019/20 for selskabet og koncernen, der viser at selskabet/koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2019/20. Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsafslæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.	7
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling Der er i nærværende årsregnskab indregnet materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for i alt 459 tkr. Regnskabsposten omfatter omkostninger som er afholdt i forbindelse med opstart af udviklingen et større ejendomsprojekt i København. Værdien af de aktiverede anlægsaktiver under udførelse afhænger af, at den nødvendige finansiering af ejendomsprojektet opnås. Det er ledelsens vurdering, at der primo 2020 bliver indgået aftale om den nødvendige finansiering for selskabet og koncernen. Det er på baggrund af ovenstående ledelsens vurdering, at værdien på materielle anlægsaktiver under udførelse på 459 tkr. kan opretholdes, og at der dermed ikke er nedskrivningsbehov på materielle anlægsaktiver under udførelse.	8
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1) Selskabet beskæftiger ingen ansatte ud over direktionen.	9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ved Amagerbanen Penthouse ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse og betaling måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.