



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**

**FAABORGVEJ 248B, 5250 ODENSE SV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. november 2021

---

Lasse Rangstrup

**CVR-NR. 39 18 88 99**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	8-10
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-20

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ved Amagerbanen Penthouse ApS Faaborgvej 248B 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 39 18 88 99 Stiftet: 12. december 2017 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Lasse Rangstrup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Mazanti-Andersen Advokatpartnerselskab Klosterbakken 12 5000 Odense

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. november 2021

Direktion:

---

Lasse Rangstrup

## 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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at det er en forudsætning at lån til den eksterne kapitalforvalter opretholdes frem til indfrielse den 1. marts 2022. Endvidere er det for indeværende usikkert, om der opnås endelig finansiering hos koncernens pengeinstitut til færdiggørelse af koncernens byggeprojekt, om der opnås endelig indgåelse af aftale om salg af de 46 hotellejligheder, samt om det igangværende ejendomsprojekt vil blive afsluttet uden yderligere forsinkelser. Ledelsen forventer at disse forudsætninger og forventninger vil blive indfriet. Ledelsen har på baggrund heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valg af regnskabsprincip. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af varebeholdninger på 30.163 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 968 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af et udskudt skatteaktiv på 2.356 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 29. november 2021

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 til brug for videresalg.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet varebeholdninger på i alt 30.163 tkr. der omfatter penthouselejligheder under opførelse til videresalg. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets varebeholdninger giver et retvisende billede af værdien af selskabets varebeholdninger. Idet værdiansættelsen af varebeholdninger er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22, er der en indbygget usikkerhed forbundet med indregning og måling af varebeholdninger. Der henvises i øvrigt til nedenstående omtale om usikkerhed ved going concern. Det er ledelsens opfattelse, at værdien af varebeholdninger er retvisende.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 968 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet realisation og tilbagebetaling af tilgodehavenderne er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22. Der henvises i øvrigt til nedenstående omtale om usikkerhed ved going concern. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet realiseres som forventet og værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder derfor er fuldt tilstede.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 2.356 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningssevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende i forhold til ledelsens forventninger.

Selskabets egenkapital er pr. 30. juni 2021 er negativ med 8.986 tkr. og selskabskapitalen udgør 50 tkr., hvorfor selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har iagttaget kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret via positiv drift over de næste 2 regnskabsår.

### *Usikkerhed ved going concern*

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab.

Koncernen har et større igangværende ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri med attraktiv beliggenhed på Amager i København. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20. Projektet omfatter opførelse af 4 delprojekter: 75 lejligheder, 20 almene boliger, 46 hotellejligheder og 15 penthouselejligheder. Ejendomsprojektet er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende de 75 lejligheder, de 20 almene boliger og de 15 penthouselejligheder. Ledelsen er i dialog med en interesseret køber til de 46 hotellejligheder, og forventer at der i december 2021 bliver indgået en endelig købsaftale.

Koncernen har i løbet af regnskabsåret 2020/21 konstateret en betydelig budgetafvigelse vedrørende ejendomsprojektet, grundet forsinkelser og prisstigninger på råvarer, som følge af Covid-19 pandemien. Koncernens långivere er fuldt informeret om disse forhold, herunder den konstaterede negative budgetafvigelse.

Ejendomsprojektet er primært finansieret via en ekstern kapitalforvalter med selskabet Ved Amagerbanen 29 ApS som låntager med et lån med en hovedstol på 200 mio kr. med forfaldsdag den 15. januar 2022. Ledelsen har modtaget mundtlig bekræftelse fra den eksterne kapitalforvalter omkring forlængelse af lånet til forfald 1. marts 2022 og forventer at modtage en skriftlig bekræftelse heraf i december 2021.

Som følge af den konstaterede budgetafvigelse er der opstået et likviditetsbehov, udover



## LEDELSESBERETNING

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

kreditfaciliteten hos den eksterne kapitalforvalter, hvor der er opnået finansiering af budgetafvigelsen hos koncernens pengeinstitut. Indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter i 1. marts 2022 forudsætter, at der bliver indgået en aftale med koncernens pengeinstitut om finansiering af afslutning af ejendomsprojektet med en midlertidig kreditramme på 37 mio. kr. (bridgefinansiering til indfrielse af lån til ekstern kapitalforvalter), alternativt at der bliver indgået en aftale med realkreditinstitut om belåning af de 46 hotellejligheder. Koncernen er p.t. i dialog med pengeinstitut og realkreditinstitut om den for afslutning af ejendomsprojektet - herunder indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter - nødvendige finansiering. Ledelsen forventer at der bliver indgået en endelig aftale om den nødvendige finansiering i december 2021.

Koncernen har nogle større forfaldne kreditorer, hvor der foregår løbende dialog om forlænget kredittider og afdragsordninger på leverandørgæld. Det er ledelsens opfattelse, at disse kreditorer fortsat vil være samarbejdsvillige, således afvikling af leverandørgæld vil ske i takt med at koncernens likvide situation tillader det. I forbindelse med regnskabsudarbejdelse for koncernen for 2020/21, er konstateret et behov for en efterangivelse af moms på 4.647 tkr. Ledelsen forventer at indgå en afdragsordning med Skattestyrelsen vedrørende betaling af momsforpligtelsen.

Som konsekvens af den konstaterede negative budgetafvigelse er der udarbejdet et opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet, der viser at koncernens likviditetsbehov lige akkurat kan holdes inden for de forventede kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder i regnskabsåret for 2021/22. Det er for det opdaterede likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 forudsat, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejeboliger kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr. 5) at der opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejeboliger og 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut og/eller realkreditinstitut.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover ejendomsprojektet, er finansieret i koncernens pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstillinger over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet forløber og bliver afsluttet i henhold til det opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22, herunder de overfor opregnede forudsætninger, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til likviditetsbudgettet for regnskabsåret 2021/22.

På baggrund af de etablerede kautionsforpligtelser, sikkerhedsstillinger mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for Ved Amagerbanen Penthouse ApS.

Koncernens likviditet er presset grundet den konstaterede negative budgetafvigelse, og der er som følge af ovenstående usikkerhed knyttet til koncernens, herunder Ved Amagerbanen Penthouse ApS', fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering og opfattelse, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejeboliger kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr., 5) at der i december 2021 opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om

## LEDELSESBERETNING

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejligheder og de 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut eller realkreditinstitut. Det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet vil blive realiseret, således at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2021/22.

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

### *Covid-19*

Koncernen har som anført ovenfor i høj grad været ramt af situationen omkring Covid-19 i regnskabsåret 2020/21. Det har således haft negativ betydning for tidsplanen for modulproduktionen og dermed også koncernens fremdrift i ejendomsprojektet.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt ikke at situationen omkring Covid-19, vil øve betydelig negativ indflydelse på koncernens og selskabets aktiviteter og drift i regnskabsåret for 2021/22. Hvis udbruddet af Covid-19 bliver mere omfattende, og myndighederne gennemfører yderligere tiltag og restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan koncernen og selskabet også blive negativt påvirket. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af de eventuelle økonomiske konsekvenser af udbruddet af Covid-19 for årsregnskabet for 2021/22 på nuværende tidspunkt.

### **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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>	<b>1</b>	<b>-11.503.049</b>	<b>-14.256</b>
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-11.503.049</b>	<b>-14.256</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	43.242	3.570
Andre finansielle omkostninger.....	3	-34.425	-36.910
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-11.494.232</b>	<b>-47.596</b>
Skat af årets resultat.....	4	2.518.480	10.293
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-8.975.752</b>	<b>-37.303</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-8.975.752	-37.303
<b>I ALT.....</b>		<b>-8.975.752</b>	<b>-37.303</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	3.823.211
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3.823.211</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>3.823.211</b>
Varer under fremstilling.....		30.162.610	0
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b>6</b>	<b>30.162.610</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		967.836	124.351
Udskudte skatteaktiver.....		2.355.857	2.854
Andre tilgodehavender.....		830	842.964
Tilgodehavende selskabsskat.....		177.420	12.186
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.501.943</b>	<b>982.355</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>30.422</b>	<b>2.138</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>33.694.975</b>	<b>984.493</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.694.975</b>	<b>4.807.704</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-9.035.952	-60.199
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-8.985.952</b>	<b>-10.199</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		32.127	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.625	20.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		42.613.175	4.797.903
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>42.680.927</b>	<b>4.817.903</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>42.680.927</b>	<b>4.817.903</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.694.975</b>	<b>4.807.704</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	50.000	-60.200	-10.200
Forslag til resultatdisponering.....		-8.975.752	-8.975.752
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-9.035.952</b>	<b>-8.985.952</b>

## NOTER

			Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Selskabet har i regnskabsåret 2020/21 foretaget nedskrivning af varer under fremstilling på 11.479.623 kr. Nedskrivningen er indregnet under ændring i lagre og varer under fremstilling i resultatopgørelsen.			
	2020/21	2019/20	
	kr.	kr.	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	43.242	3.570	
	<b>43.242</b>	<b>3.570</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	36.104	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	34.425	806	
	<b>34.425</b>	<b>36.910</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-165.477	-11.943	
Regulering af udskudt skat.....	-2.353.003	1.650	
	<b>-2.518.480</b>	<b>-10.293</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. juli 2020.....		3.823.211	
Overførsel til varebeholdning.....		-3.823.211	
Kostpris 30. juni 2021.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....		0	
<b>Varebeholdninger</b>			<b>6</b>
Varer under fremstilling.....	30.162.610	0	
	<b>30.162.610</b>	<b>0</b>	

Årets renteomkostninger som er indregnet som en del af kostprisen udgør 784.156 kr.

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Selskabet har over for Nordjyske Bank stillet selvskyldnerkaution for engagement med koncernforbundne selskaber; 2Rangstrup Holding ApS, FactoryHouse The Village ApS, Ved Amagerbanen Holding ApS, Rangstrup Ejendomme ApS, FactoryHouse Construction ApS, Selskabet af 2. oktober 2010 ApS under reassumering, 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.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld på 225 mio. kr. i koncernselskabet Ved Amagerbanen 29 ApS er der afgivet pant i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 30.163 tkr.

**Usikkerhed ved going concern****9**

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab.

Koncernen har et større igangværende ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri med attraktiv beliggenhed på Amager i København. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20. Projektet omfatter opførelse af 4 delprojekter: 75 lejeboliger, 20 almene boliger, 46 hotellejligheder og 15 penthouselejligheder. Ejendomsprojektet er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende de 75 lejeboliger, de 20 almene boliger og de 15 penthouselejligheder. Ledelsen er i dialog med en interesseret køber til de 46 hotellejligheder, og forventer at der i december 2021 bliver indgået en endelig købsaftale.

Koncernen har i løbet af regnskabsåret 2020/21 konstateret en betydelig budgetafvigelse vedrørende ejendomsprojektet, grundet forsinkelser og prisstigninger på råvarer, som følge af Covid-19 pandemien. Koncernens långivere er fuldt informeret om disse forhold, herunder den konstaterede negative budgetafvigelse.

Ejendomsprojektet er primært finansieret via en ekstern kapitalforvalter med selskabet Ved Amagerbanen 29 ApS som låntager med et lån med en hovedstol på 200 mio kr. med forfalds dag den 15. januar 2022. Ledelsen har modtaget mundtlig bekræftelse fra den eksterne kapitalforvalter omkring forlængelse af lånet til forfald 1. marts 2022 og forventer at modtage en skriftlig bekræftelse heraf i december 2021.

Som følge af den konstaterede budgetafvigelse er der opstået et likviditetsbehov, udover kreditfaciliteten hos den eksterne kapitalforvalter, hvor der er opnået finansiering af budgetafvigelsen hos koncernens pengeinstitut. Indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter i 1. marts 2022 forudsætter, at der bliver indgået en aftale med koncernens pengeinstitut om finansiering af afslutning af ejendomsprojektet med en midlertidig kreditramme på 37 mio. kr. (bridgefinansiering til indfrielse af lån til ekstern

**NOTER****Note**

kapitalforvalter), alternativt at der bliver indgået en aftale med realkreditinstitut om belåning af de 46 hotellejligheder. Koncernen er p.t. i dialog med pengeinstitut og realkreditinstitut om den for afslutning af ejendomsprojektet - herunder indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter - nødvendige finansiering. Ledelsen forventer at der bliver indgået en endelig aftale om den nødvendige finansiering i december 2021.

Koncernen har nogle større forfaldne kreditorer, hvor der foregår løbende dialog om forlænget kredittider og afdragsordninger på leverandørgæld. Det er ledelsens opfattelse, at disse kreditorer fortsat vil være samarbejdsvillige, således afvikling af leverandørgæld vil ske i takt med at koncernens likvide situation tillader det. I forbindelse med regnskabsudarbejdelse for koncernen for 2020/21, er konstateret et behov for en efterangivelse af moms på 4.647 tkr. Ledelsen forventer at indgå en afdragsordning med Skattestyrelsen vedrørende betaling af momsforpligtelsen.

Som konsekvens af den konstaterede negative budgetafvigelse er der udarbejdet et opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet, der viser at koncernens likviditetsbehov lige akkurat kan holdes inden for de forventede kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder i regnskabsåret for 2021/22. Det er for det opdaterede likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 forudsat, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejligheder kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr. 5) at der opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejligheder og 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut og/eller realkreditinstitut.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover ejendomsprojektet, er finansieret i koncernens pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstiller over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet forløber og bliver afsluttet i henhold til det opdaterede likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22, herunder de overfor opregnede forudsætninger, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til likviditetsbudgettet for regnskabsåret 2021/22.

På baggrund af de etablerede kautionsforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for Ved Amagerbanen Penthouse ApS.

Koncernens likviditet er presset grundet den konstaterede negative budgetafvigelse, og der er som følge af ovenstående usikkerhed knyttet til koncernens, herunder Ved Amagerbanen Penthouse ApS', fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering og opfattelse, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejligheder kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at



**NOTER****Note**

enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr., 5) at der i december 2021 opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgspøven fra de 75 lejeboliger og de 15 penthouselejligheder samt lånepøven fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut eller realkreditinstitut. Det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet vil blive realiseret, således at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2021/22.

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

**Covid-19**

Koncernen har som anført ovenfor i høj grad været ramt af situationen omkring Covid-19 i regnskabsåret 2020/21. Det har således haft negativ betydning for tidsplanen for modulproduktionen og dermed også koncernens fremdrift i ejendomsprojektet.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt ikke at situationen omkring Covid-19, vil øve betydelig negativ indflydelse på koncernens og selskabets aktiviteter og drift i regnskabsåret for 2021/22. Hvis udbruddet af Covid-19 bliver mere omfattende, og myndighederne gennemfører yderligere tiltag og restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan koncernen og selskabet også blive negativt påvirket. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af de eventuelle økonomiske konsekvenser af udbruddet af Covid-19 for årsregnskabet for 2021/22 på nuværende tidspunkt.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

10

Der er i nærværende årsregnskab indregnet varebeholdninger på i alt 30.163 tkr. der omfatter penthouselejligheder under opførelse til videresalg. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af selskabets varebeholdninger giver et retvisende billede af værdien af selskabets varebeholdninger. Idet værdiansættelsen af varebeholdninger er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22, er der en indbygget usikkerhed forbundet med indregning og måling af varebeholdninger. Der henvises i øvrigt til omtale om usikkerhed ved going concern i noten "Usikkerhed ved going concern". Det er ledelsens opfattelse, at værdien af varebeholdninger er retvisende.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på 968 tkr. Værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er forbundet med usikkerhed idet realisation og tilbagebetaling af tilgodehavenderne er betinget af, at koncernens igangværende ejendomsprojekt bliver endelig realiseret i henhold til opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22. Der henvises i øvrigt til omtale om usikkerhed ved going concern i noten "Usikkerhed ved going concern". Det er ledelsens vurdering, at ejendomsprojektet realiseres som forventet og værdien af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder derfor er fuldt tilstede.

Der er i nærværende årsregnskab indregnet et skatteaktiv på 2.361 tkr. Værdien heraf afhænger af den fremtidige indtjeningsevne. Det er på baggrund af forventningerne til den fremtidige indtjening ledelsens vurdering, at det skattemæssige underskud fuldt ud bliver udnyttet indenfor 2-3 år.

## NOTER

	2020/21	2019/20	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	11
Selskabet beskæftiger ingen ansatte ud over direktionen.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ved Amagerbanen Penthouse ApS for 2020/21 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, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Varer under fremstilling er indregnet til kostpris, hvilket omfatter direkte medgåede omkostninger, herunder renter i byggeperioden.

Der foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere end kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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 nominel værdi.