



# Amaliegade 18 ApS

c/o Ole Wagner ApS, Kong Christians Alle 6 st., 9000 Aalborg

CVR-nr. 40 49 98 49

## Årsrapport

**1. maj 2023 - 30. april 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024.

---

Ole Wagner  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Amaliegade 18 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. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. maj 2024

### Direktion

Ole Wagner  
Direktør

Niels Karsten Albertsen  
Direktør

Søren Voss  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Amaliegade 18 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Amaliegade 18 ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 15. maj 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Marian Fruergaard**

statsautoriseret revisor  
mne24699

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Amaliegade 18 ApS c/o Ole Wagner ApS, Kong Christians Alle 6 st. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 40 49 98 49 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Ole Wagner, Direktør Niels Karsten Albertsen, Direktør Søren Voss, Direktør
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvestering i fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.447.204 kr. mod -44.500 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.384.039 kr. mod -34.710 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for værende som forventet.

Selskabets ejendom er færdigopført i regnskabsåret og udlejningen er påbegyndt i takt med færdiggørelse af lejlighederne i efteråret 2023.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/5 2023 - 30/4 2024	1/10 2022 - 30/4 2023
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.447.204</b>	<b>-44.500</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.341.627	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-3.173.608	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.615.223</b>	<b>-44.500</b>
Skat af årets resultat	-1.231.184	9.790
<b>Årets resultat</b>	<b>2.384.039</b>	<b>-34.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.384.039	0
Disponeret fra overført resultat	0	-34.710
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.384.039</b>	<b>-34.710</b>



## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	122.000.000	80.057.143
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>122.000.000</u>	<u>80.057.143</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>122.000.000</u></b>	<b><u>80.057.143</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.233	0
	Udsudte skatteaktiver	0	269.671
	Tilgodehavende selskabsskat	305.698	0
	Andre tilgodehavender	1.255.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>91.626</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.684.557</u>	<u>269.671</u>
	Likvide beholdninger	<u>119.674</u>	<u>99.452</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.804.231</u></b>	<b><u>369.123</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>123.804.231</u></b>	<b><u>80.426.266</u></b>

## Balance 30. april

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.419.731	-964.308
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.469.731</b>	<b>-914.308</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.267.211	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.267.211</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	83.015.961	50.470.014
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.839.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.134	63.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	33.077.620	29.952.455
Anden gæld	3.025.774	854.355
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	121.067.289	81.340.574
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>121.067.289</b>	<b>81.340.574</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>123.804.231</b>	<b>80.426.266</b>

- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

## Noter

	1/5 2023 - 30/4 2024	1/10 2022 - 30/4 2023
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	976.042	0
Andre finansielle omkostninger	2.197.566	0
	<b>3.173.608</b>	<b>0</b>
	<u>30/4 2024</u>	<u>30/4 2023</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	80.057.143	57.492.179
Tilgang i årets løb	36.601.230	22.564.964
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>116.658.373</b>	<b>80.057.143</b>
Årets regulering til dagsværdi	5.341.627	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>5.341.627</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>122.000.000</b>	<b>80.057.143</b>

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom beliggende i Århus med 48 lejligheder.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 1 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en konstateret aftalt værdi aftalt mellem uafhængige parter.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 84.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 83.016 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

## Noter

---

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>122.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>5.341.627</u>

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V&W Amaliegade ApS, CVR-nr. 35528725, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Amaliegade 18 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, herunder renter og låneomkostninger.

Investeringsejendommen er pr. 30/4-2024 opskrevet til 122.000.000 kr., som er en konstateret aftalt værdi aftalt mellem uafhængige parter.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Amaliegade 18 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til nominel værdi.

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