



## Amager Strandvej II ApS

Bornholmsgade 3  
1266 København K  
CVR-nr. 41858818

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.04.2023

---

**Nils Thygesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Amager Strandvej II ApS

Bornholmsgade 3

1266 København K

CVR-nr.: 41858818

Stiftelsesdato: 17.11.2020

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Nils Thygesen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Amager Strandvej II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13.03.2023

**Direktion**

**Nils Thygesen**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Amager Strandvej II ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Amager Strandvej II ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 for 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover 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.

København, den 13.03.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Anders Houmann**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46265

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af, at eje og udleje udlejningsejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 275 t.kr. hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 99,4 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 12,6 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Som af de nuværende markøkonomiske forhold, herunder usikkerheden knyttet til kort- og langsigtet til inflations- og renteniveauer, er værdiansættelsen i sagens natur forbundet med større usikkerhed end i år, hvor der er mere stabilitet i makroøkonomien.

Selskabet eksterne lån er alle fastforrentet, hvorfor selskabets likviditet ikke er påvirket af kortsigtet rentestigninger. Der er endvidere ikke nogle "Loan-to-value"-coverants i selskabets låneaftale, hvorfor den nuværende finansieringspakke alene er betinget af, at løbende ydelser betales rettidigt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Nettoomsætning		4.359.082	4.416.615
Andre eksterne omkostninger		(477.064)	(742.770)
Ejendomsomkostninger		(1.026.398)	(590.742)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.855.620</b>	<b>3.083.103</b>
Andre finansielle indtægter		8.423	0
Andre finansielle omkostninger		(910.649)	(1.094.631)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.953.394</b>	<b>1.988.472</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.600.000)	1.592.710
<b>Resultat før skat</b>		<b>353.394</b>	<b>3.581.182</b>
Skat af årets resultat	1	(77.747)	(787.860)
<b>Årets resultat</b>		<b>275.647</b>	<b>2.793.322</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		275.647	1.793.322
<b>Resultatdisponering</b>		<b>275.647</b>	<b>2.793.322</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		99.400.000	101.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>99.400.000</b>	<b>101.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>99.400.000</b>	<b>101.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.702
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		712.794	605.573
Andre tilgodehavender		34.878	173.036
<b>Tilgodehavender</b>		<b>747.672</b>	<b>780.311</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.734.071</b>	<b>2.903.896</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.481.743</b>	<b>3.684.207</b>
<b>Aktiver</b>		<b>101.881.743</b>	<b>104.684.207</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		34.050.000	34.050.000
Overført overskud eller underskud		2.068.969	1.793.322
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>37.118.969</b>	<b>37.843.322</b>
Udskudt skat		136.842	419.619
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>136.842</b>	<b>419.619</b>
Gæld til realkreditinstitutter		60.974.942	62.235.925
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>60.974.942</b>	<b>62.235.925</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.277.938	1.281.051
Deposita		1.105.972	1.075.455
Modtagne forudbetalinger fra kunder		558.789	724.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser		174.261	35.377
Skyldige sambeskatningsbidrag		360.524	368.241
Anden gæld		173.506	700.832
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.650.990</b>	<b>4.185.341</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.625.932</b>	<b>66.421.266</b>
<b>Passiver</b>		<b>101.881.743</b>	<b>104.684.207</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	34.050.000	1.793.322	1.000.000	37.843.322
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	0	275.647	0	275.647
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>34.050.000</b>	<b>2.068.969</b>	<b>0</b>	<b>37.118.969</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	360.524	368.241
Ændring af udskudt skat	(282.777)	419.619
	<b>77.747</b>	<b>787.860</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	99.407.290
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>99.407.290</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.592.710
Årets dagsværdireguleringer	(1.600.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(7.290)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>99.400.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 2333 m<sup>2</sup> beliggende i København.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og følgende væsentlige forudsætninger:

- Normaliseret driftsafkast 3.546 t.kr.
- Strukturel tomgangsprocent 1% i budgetperioden.
- Afkastkrav 3,6% pr. 31.12.2022

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point og 1,5%-point vil reducere dagsværdien med henholdsvis ca. 12,6 mio.kr. og 30,3 mio. kr.

Selskabets ejendom har i alt væsentlighed været lejet ud igennem hele 2022.

Ejendommen er værdiansat til 42.606 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.277.938	1.281.051	60.974.942	45.387.610
	<b>1.277.938</b>	<b>1.281.051</b>	<b>60.974.942</b>	<b>45.387.610</b>

### 4 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover selskabets direktør. Selskabets direktør har ikke oppebåret vederlag.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Amager Strandvej II Holding ApS, som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i forbindelse med realkreditlånet afgivet pantebrev på ejendommen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 12,6 mio. kr., jf. omtale heraf i note 2.

Som af de nuværende markøkonomiske forhold, herunder usikkerheden knyttet til kort- og langsigtet til inflations- og renteniveauer, er værdiansættelsen i sagens natur forbundet med større usikkerhed end i år, hvor der er mere stabilitet i makroøkonomien.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i takt med lejeperioden.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til revision og advokat.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renter på prioritetsgæld og negative renter af bankindestående,

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af



aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter 3 måneders forudbetalt leje, indbetalt af lejerne i forbindelse med indflytning.

#### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.