

**Ejendomsanpartsselskabet Amager Landevej 189-193 ApS**  
**c/o Merete Favrum**  
**Amagerbrogade 30, 1. th**  
**2300 København S**

**CVR-nr. 54 65 74 12**

**Årsrapport 2020/21**

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den, / 2022

Som dirigent :

---

Merete Favrum



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Ledelsens regnskabspåtegning</b>	1
<b>Revisors erklæring</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	3
<b>Ledelsesberetning</b>	4
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	5
<b>Resultatopgørelse</b>	9
<b>Aktiver</b>	10
<b>Passiver</b>	11
<b>Noter</b>	12



## Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2020/21 for Ejendomsanpartsselskabet Amager Landevej 189-193 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2022

Direktion :

---

Merete Favrum



## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Amager Landevej 189-193 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Amager Landevej 189-193 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 2. marts 2022

C&J Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab

Carl Erik Jacobsen, HD  
registreret revisor  
mne551



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsanpartsselskabet Amager Landevej 189-193 ApS c/o Merete Favrum Amagerbrogade 30, 1.th 2300 København S
<b>Hjemsted</b>	København
<b>CVR - nr.</b>	54 65 74 12
<b>Direktion</b>	Marete Favrum
<b>Selskabskapital</b>	kr. 125.000.
<b>Regnskabsår</b>	1. oktober - 30. september



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udleje lokaler, opkøbe ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som værende utilfredsstillende, men forventer et positivt resultat i det kommende år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Danmark er midt i et udbrud af coronavirus. Dette har medført at visse virksomheder er blevet lukket i en periode. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige input på økonomien i selskabet. Der er imidlertid ikke noget som indikerer problemer for selskabet som følge af dette. Der er på nuværende tidspunkt ingen restancer fra lejere, og der er ikke været nogen opsigelser indtil videre. Vi forventer heller ikke større antal opsigelser, da vores kunder ikke er virksomheder der er direkte ramt af krisen og dens restriktioner.

Ud over ovenstående er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Amager Landevej 189-193 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).





## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme indregnes første år i regnskabet til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Herefter reguleres værdien iht. ÅRL § 41. Markedsværdien fastsættes ved en periodevis vurdering af ejendommene baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse for perioden  
1. oktober - 30. september**

Note	2020/21	2019/20
<b>Bruttofortjeneste</b>	-291.850	403.535
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiv	-20.521	-49.250
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>-312.371</u>	<u>354.285</u>
Andre finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-127.257	-3.200
<b>Resultat før skat</b>	<u>-439.628</u>	<u>351.085</u>
5 Skat af årets resultat	-437.645	-122.486
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-877.273</u></u>	<u><u>228.599</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført årets resultat	-877.273	228.599
Udbytte	-350.000	-750.000
<b>I alt til disposition</b>	<u><u>-1.227.273</u></u>	<u><u>-521.401</u></u>



Balance pr. 30. september

Aktiver

Note	2020/21	2019/20
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1 Bygninger	8.528.892	3.910.575
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.528.892</u>	<u>3.910.575</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.528.892</u>	<u>3.910.575</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg	0	4.375
Andre tilgodehavender	58.077	106.876
Periodeafgrænsningsposter	6.062	5.925
Likvide beholdninger	418.753	1.264.312
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>482.892</u>	<u>1.381.488</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>9.011.784</u>	<u>5.292.063</u>



## Balance pr. 30. september

### Passiver

Note	2020/21	2019/20
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	2.325.575	3.337.522
Overført resultat	720.492	585.818
Foreslået udbytte	0	750.000
Udbytte for året	-350.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.821.067</u>	<u>4.798.340</u>
<b>Hensættelser</b>		
5 Udskudt skat	507.112	62.354
<b>Hensættelser i alt</b>	<u>507.112</u>	<u>62.354</u>
<b>Gæld</b>		
<b>Langfristet gæld</b>	<u>4.457.320</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
5 Skyldig selskabsskat	32.689	143.630
Gæld kapitalejer	1.025.919	0
Leverandører	0	116.394
Deposita	54.649	90.649
Anden gæld	113.028	80.696
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>1.226.285</u>	<u>431.369</u>
<b>Gæld i alt</b>	<u>5.683.605</u>	<u>431.369</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>9.011.784</u>	<u>5.292.063</u>
5 <b>Sikkerhedsstillelser</b>		
6 <b>Eventualforpligtelser</b>		



### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- Kapital</b>	<b>Overført Resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	1.597.765	1.722.765
Reserve for nettoopskrivning		2.325.575	2.325.575
Udbytte		-350.000	-350.000
Årets resultat		-877.273	-877.273
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>2.696.067</b>	<b>2.821.067</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### Noter til årsrapport

	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	
<b>1 Antal ansatte I gennemsnit</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>2 Ejendomme</b>	<b>Spanien</b>	<b>Amager Landevej</b>	<b>Nakskov</b>
Kostpris primo	0	1.013.000	0
Nyanskaffelser til kostpris inkl forbedringer	3.711.151	0	927.687
<b>Samlet anskaffelsessum pr. 30.09 2021</b>	<b>3.711.151</b>	<b>1.013.000</b>	<b>927.687</b>
Samlede værdireguleringer primo	0	2.897.575	0
Årets værdireguleringer	0	-20.521	0
Samlede værdireguleringer 30. september	0	2.877.054	0
<b>regnskabsmæssig værdi 30.09 2021</b>	<b>3.711.151</b>	<b>3.890.054</b>	<b>927.687</b>



## Noter til årsrapport

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	forfald efter 1 år	Forfald inden for 1 år
Gæld til kreditinstitutter	4.457.320	0
Regulering til amortiseret kostpris	-177.680	0
	<u>4.279.640</u>	<u>0</u>

Af den samlede gæld til kreditinstitutter, er kr. 4.635.000 forfalden efter 5 år fra balancedato.

	2020/21	2019/20
<b>4 Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat, primo	143.630	71.941
Korrektion primo	-7.113	0
Beregnet selskabsskat	0	87.802
Renter selskabsskat	0	0
Betalt acontoskat	-39.000	0
Betalt skat	-64.828	-16.113
<b>Selskabsskat skyldig</b>	<u>32.689</u>	<u>143.630</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	0	87.802
Korrektion tidligere år	-7.113	-4.711
Regulering af udskudt skat	444.758	39.395
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u>437.645</u>	<u>122.486</u>
<b>6 Udskudt skat</b>		
Primo	62.354	22.959
Ultimo	507.112	62.354
<b>Forskydning udskudt skat</b>	<u>444.758</u>	<u>39.395</u>



## Noter til årsrapport

7 **Sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev nominelt tkr. 1.800 er i selskabets besiddelse.

8 **Eventualforpligtelser**

Selskabet er ikke involveret i retstvister eller voldsgiftssager, som har eller kan få betydning for den økonomiske stilling.





Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-837992542720

Merete Lolck Favrum

10-03-2022 12:32

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-633066219573

Carl Erik Jacobsen  
registreret revisor

10-03-2022 18:56

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 0d2f654a-64c3-45e1-8d13-a6c1b40bacc5



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.  
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

Årsrapport 2020-2021 Ejendomsanpartselskabet Amager Landevej.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2022-03-10 12:01 Underskriftsprocessen er startet  
2022-03-10 12:01 En besked er sendt til Merete Favrum  
2022-03-10 12:04 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Merete Favrum og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 80.62.x.x  
2022-03-10 12:29 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Merete Favrum og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 80.62.x.x  
2022-03-10 12:30 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Merete Favrum  
2022-03-10 12:32 Merete Lolck Favrum har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020-2021 Ejendomsanpartselskabet Amager Landevej.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-837992542720)  
2022-03-10 12:32 Alle dokumenter sendt til Merete Favrum er blevet underskrevet  
2022-03-10 12:32 Underskriftsprocessen er startet  
2022-03-10 12:32 En besked er sendt til Carl Erik Jacobsen  
2022-03-10 12:43 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Carl Erik Jacobsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 193.28.x.x  
2022-03-10 18:54 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Carl Erik Jacobsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 193.28.x.x  
2022-03-10 18:54 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Carl Erik Jacobsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 40.94.x.x  
2022-03-10 18:55 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Carl Erik Jacobsen  
2022-03-10 18:56 Carl Erik Jacobsen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2020-2021 Ejendomsanpartselskabet Amager Landevej.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-633066219573)  
2022-03-10 18:56 Alle dokumenter sendt til Carl Erik Jacobsen er blevet underskrevet

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikationsnummer: 0d2f654a-64c3-45e1-8d13-a6c1b40bacc5