

Amagertorv 8 ApS

CVR-nr. 35 24 95 59

Årsrapport**1. juli 2012 - 30. juni 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. august 2013.



Søren Damgaard
Dirigent

København:
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum:
Hovedgaden 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus:
Olof Palmes Alle 25A,1
8200 Aarhus N
Tel +45 72 410 800
Fax +45 72 410 801

info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 34 88 49 35

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Arsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Amagertorv 8 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. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

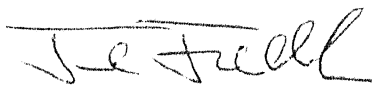
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. august 2013

Direktion


Signe Lønborg

Bestyrelse


Trond Age Fredheim


Søren Elmélund Johansen From


Daniel Axman

Revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Amagertorv 8 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Amagertorv 8 ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Revisors erklæringer

Konklusion

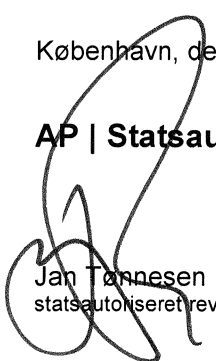
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. august 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S



Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Amagertorv 8 ApS	
	c/o AWDK Invest ApS	
	Østergade 6, 4	
	1100 København K	
	CVR-nr.:	35 24 95 59
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
		1. regnskabsår
Bestyrelse	Trond Åge Fredheim	
	Søren Elmelund Johansen From	
	Daniel Åxman	
Direktion	Signe Lønborg	
Revision	AP Statsautoriserede Revisorer P/S	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets er den 28. maj 2013 blevet stiftet af moderselskabet Amagertorv 4-6-8 A/S ved at indskyde virksomheden Amagertorv 8. Transaktionen er behandlet efter sammenlægningsmetoden og dermed i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 123. Sammenligningstal er opgjort i overensstemmelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Årsrapporten for Amagertorv 8 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Selskabets er den 28. maj 2013 blevet stiftet af moderselskabet Amagertorv 4-6-8 A/S ved at indskyde virksomheden Amagertorv 8. Transaktionen er behandlet efter sammenlægningsmetoden og dermed i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 123. Sammenligningstal er opgjort i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 på egenkapitalen.

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

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50 %
Installationer	15-100 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Amagertorv 8 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2012	16/2 2011
	- 30/6 2013	- 30/6 2012
Bruttofortjeneste	6.922.902	9.278.353
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-790.771	-988.464
Resultat før finansielle poster	6.132.131	8.289.889
Andre finansielle indtægter	125.008	20.281
1 Andre finansielle omkostninger	-4.108.192	-7.326.428
Resultat før skat	2.148.947	983.742
2 Skat af årets resultat	-549.835	-246.048
Årets resultat	1.599.112	737.694
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.599.112	737.694
Disponeret i alt	1.599.112	737.694

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>154.808.907</u>	<u>155.409.073</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>154.808.907</u>	<u>155.409.073</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>154.808.907</u>	<u>155.409.073</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.475.711	0
	Andre tilgodehavender	<u>208.619</u>	<u>60.219</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.684.330</u>	<u>60.219</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.650.498</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.684.330</u>	<u>2.710.717</u>
Aktiver i alt		<u>157.493.237</u>	<u>158.119.790</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		2013	2012
Egenkapital			
4	Anpartskapital	5.000.000	5.000.000
5	Frie reserver og overført resultat	25.514.306	23.915.194
Egenkapital i alt		30.514.306	28.915.194
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	795.883	246.048
Hensatte forpligtelser i alt		795.883	246.048
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	93.262.941	93.254.806
	Deposita	4.062.032	3.953.316
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	97.324.973	97.208.122
	Gæld til pengeinstitutter	26.005.611	29.526.547
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.721.947	1.002.070
	Gæld til associerede virksomheder	910.727	867.359
	Anden gæld	219.790	354.450
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	28.858.075	31.750.426
Gældsforpligtelser i alt		126.183.048	128.958.548
Passiver i alt		157.493.237	158.119.790
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Noter

	1/7 2012 - 30/6 2013	16/2 2011 - 30/6 2012
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	66.439	1.770.656
Andre renteomkostninger	4.041.753	5.555.772
	4.108.192	7.326.428
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	549.835	246.048
	549.835	246.048
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2012	156.397.537	0
Tilgang i årets løb	190.605	156.397.537
Kostpris 30. juni 2013	156.588.142	156.397.537
Nedskrivninger 1. juli 2012	-988.464	0
Årets af-/nedskrivninger	-790.771	-988.464
Nedskrivninger 30. juni 2013	-1.779.235	-988.464
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013	154.808.907	155.409.073
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. juli 2012	5.000.000	127.500
Kontant kapitaludvidelse	0	4.872.500
	5.000.000	5.000.000

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på anpartskapitalen:

2012/2013: Anpartsindskud ved stiftelse t.kr. 5.000

Noter

	30/6 2013	30/6 2012
5. Frie reserver og overført resultat		
Frie reserver og overført resultat 1. juli 2012	23.915.194	16.177.500
Årets overførte overskud eller underskud	1.599.112	7.737.694
	25.514.306	23.915.194

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2013	Gæld i alt 30/6 2012
Gæld til realkreditinstitutter	0	93.262.941	93.262.941	93.254.806
	0	93.262.941	93.262.941	93.254.806

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 93.255, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør t.kr. 154.809.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt t.kr. 35.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab AWDK Invest ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.