

## **Amager Ejendomme ApS**

**Lergravsvej 59  
2300 København S  
CVR-nr. 28 97 39 77**

### **Årsrapport for 2022 (17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. juni 2023

---

Kenneth Gudmundsson  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                         | Side |
|---------------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |      |
| Ledelsespåtegning                                       | 1    |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |      |
| Selskabsoplysninger                                     | 4    |
| Ledelsesberetning                                       | 5    |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |      |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 6    |
| Resultatopgørelse<br>1. januar - 31. december 2022      | 10   |
| Balance pr. 31. december 2022                           | 11   |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 13   |
| Noter                                                   | 14   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Amager Ejendomme 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2023

### Direktion

Kenneth Gudmundsson  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Amager Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Amager Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 6. juni 2023

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Amager Ejendomme ApS  
Lergravsvej 59  
2300 København S

CVR-nr.: 28 97 39 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 22. august 2005

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Kenneth Gudmundsson, direktør

**Revisor**

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og videresalg af ejendomme, investeringsvirksomhed udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi, der er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 44.857, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.445.088.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amager Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendomme og andre øvrige eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien på investeringsejendomme anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendommenes værdi tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. I tilfælde af forhold som eksempelvis udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje korrigeres sådanne forhold i den afkastbaseret model.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

|                                              | Note | 2022           | 2021             |
|----------------------------------------------|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>154.282</b> | <b>-87.801</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 0              | 2.669.055        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>154.282</b> | <b>2.581.254</b> |
| Finansielle indtægter                        | 1    | 14.878         | 64.847           |
| Finansielle omkostninger                     | 2    | -226.669       | -161.083         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>-57.509</b> | <b>2.485.018</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | 12.652         | -544.443         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-44.857</b> | <b>1.940.575</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                  |
| Overført resultat                            |      | -44.857        | 1.940.575        |
|                                              |      | <b>-44.857</b> | <b>1.940.575</b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|                                              | Note | 2022             | 2021             |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme                        | 3    | 9.432.269        | 9.432.270        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>9.432.269</b> | <b>9.432.270</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>9.432.269</b> | <b>9.432.270</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 431.681          | 0                |
| Andre tilgodehavender                        |      | 29.721           | 19.744           |
| Selskabsskat                                 |      | 12.652           | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>474.054</b>   | <b>19.744</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>60.714</b>    | <b>103.134</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>534.768</b>   | <b>122.878</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>9.967.037</b> | <b>9.555.148</b> |

## Balance pr. 31. december 2022

|                                          | Note | 2022             | 2021             |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Selskabskapital                          |      | 126.000          | 126.000          |
| Overført resultat                        |      | 5.319.088        | 5.363.946        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>5.445.088</b> | <b>5.489.946</b> |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 494.815          | 494.815          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>494.815</b>   | <b>494.815</b>   |
| Deposita                                 |      | 77.787           | 62.430           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 4    | <b>77.787</b>    | <b>62.430</b>    |
| Banker                                   |      | 3.864.162        | 1.476.133        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 0                | 59.645           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 21.390           | 1.503.718        |
| Selskabsskat                             |      | 0                | 273.306          |
| Anden gæld                               |      | 47.316           | 195.155          |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 16.479           | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>3.949.347</b> | <b>3.507.957</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>4.027.134</b> | <b>3.570.387</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>9.967.037</b> | <b>9.555.148</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 5    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 6    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                           | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|---------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital primo         | 126.000                | 5.363.945                    | 5.489.945               |
| Årets resultat            | 0                      | -44.857                      | -44.857                 |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b><u>126.000</u></b>  | <b><u>5.319.088</u></b>      | <b><u>5.445.088</u></b> |

## Noter

|                                                   | 2022                  | 2021             |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>                    |                       |                  |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder       | 14.878                | 64.847           |
|                                                   | <b>14.878</b>         | <b>64.847</b>    |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                  |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 45.745                | 55.121           |
| Andre finansielle omkostninger                    | 180.924               | 105.962          |
|                                                   | <b>226.669</b>        | <b>161.083</b>   |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                 |                       |                  |
|                                                   | Investeringsejendomme |                  |
| Kostpris primo                                    |                       | 7.183.110        |
| Kostpris ultimo                                   |                       | 7.183.110        |
| Opskrivninger primo                               |                       | 2.249.159        |
| Opskrivninger ultimo                              |                       | 2.249.159        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>               |                       | <b>9.432.269</b> |

## Noter

Investerings ejendomme består af 2 investerings ejendomme beliggende i hovedstadsområdet.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model under hensyn til respektive markedspriser på sammenlignelige ejendomme i området. Måling af dagsværdi efter den afkastbaseret model foretages på grundlag af estimerede lejeindtægter og udgifter m.fl. som beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

De væsentligste centrale forudsætninger ved opgørelse af dagsværdien er følgende:

Ejendom 1 (erhvervsformål)

Udlejningsprocent: 100 (2021: 100)

Afkastkrav erhverv: 4,5 % (2021: 4,5 %)

Størrelse: 82 m<sup>2</sup>

Leje pr. m<sup>2</sup>: 1.850 kr.

Ejendom 2 (beboelse)

Udlejningsprocent: 100 (2021: 100)

Afkastkrav bolig: 3 % (2021: 3 %)

Størrelse: 154m<sup>2</sup>

Leje pr. m<sup>2</sup>: 1.750 kr.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

|          | Gæld<br>primo | Gæld<br>ultimo | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------|---------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Deposita | 62.430        | 77.787         | 0                  | 0                      |
|          | <b>62.430</b> | <b>77.787</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>               |

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

#### **Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Virksomheden indgår i sambeskatning med danske tilknyttede virksomheder med KENIDA HOLDING ApS som administrationsselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.102 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør t.kr. 9.432.

Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 43 til sikkerhed for grund- og ejerforening, mens ejerpantebreve for t.kr. 5.059 er til sikkerhed for kassekredit med pengesintitut. Trækket på kassekreditten pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 3.864.