

VED AMAGERBANEN HOLDING APS
FAABORGVEJ 248B, 5250 ODENSE SV
ÅRSRAPPORT
28. JANUAR 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. november 2021

Lasse Rangstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8-10
Årsregnskab 28. januar 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-19

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ved Amagerbanen Holding ApS
	Faaborgvej 248B
	5250 Odense SV
	CVR-nr.: 41 11 81 64
	Stiftet: 28. januar 2020
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 28. januar 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Lasse Rangstrup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Fælledvej 1
	5000 Odense C
Pengeinstitut	Nordjyske Bank
	Torvet 4
	9400 Nørresundby
Advokat	Mazanti-Andersen Advokatpartnerselskab
	Klosterbakken 12
	5000 Odense

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. januar 2020 - 30. juni 2021 for Ved Amagerbanen Holding 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. januar 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odens, den 29. november 2021

Direktion:

Lasse Rangstrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ved Amagerbanen Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ved Amagerbanen Holding ApS for regnskabsåret 28. januar 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. januar 2020 - 30. juni 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at det er en forudsætning at lån til den eksterne kapitalforvalter opretholdes frem til indfrielse den 1. marts 2022. Endvidere er det for indeværende usikkert, om der opnås endelig finansiering hos koncernens pengeinstitut til færdiggørelse af koncernens byggeprojekt, om der opnås endelig indgåelse af aftale om salg af de 46 hotellejligheder, samt om det igangværende ejendomsprojekt vil blive afsluttet uden yderligere forsinkelser. Ledelsen forventer at disse forudsætninger og forventninger vil blive indfriet. Ledelsen har på baggrund heraf aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valg af regnskabsprincip. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i dattervirksomheder på 35.025 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 revisionen af årsregnskabet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 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 ledelsen 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Odense, den 29. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Aalykke
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41307

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i nærværende årsregnskab indregnet kapitalandele i datterselskaber for i alt 35.025 tkr. Kapitalandelene er indregnet efter indre værdis metode. I årsrapporterne for datterselskaberne for 2020/21 fremgår det, at der i samtlige datterselskaber er usikkerhed forbundet med selskabernes fortsatte drift. Der henvises iøvrigt til nedenstående omtale af usikkerhed vedrørende going concern. Der er som følge heraf tilsvarende usikkerhed forbundet med indregning og måling af kapitalandelene i datterselskaberne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i perioden 28. januar 2020 - 30. juni 2021 realiseret et underskud 11.609 tkr., hvilket er mindre tilfredsstillende. Det negative resultat betyder at selskabets kapital- og likviditetssituation er svækket.

Årets resultat er i væsentlig grad påvirket af koncernens byggeprojekt, der har været udfordret i regnskabsåret 2020/21. Der henvises til nedenstående afsnit omkring usikkerhed ved going concern.

I flere datterselskaber er egenkapitalerne negative pr. 30. juni 2021, og som følge af krydskautationer i koncernen er kapitalandelene i disse selskaber indregnet med en negativ værdi under hensatte forpligtelser i balancen.

I forbindelse med færdiggørelse og realisation af byggeprojektet, vil der blive udløst en positiv gevinst ved forventelig afhændelse af datterselskaber, som efter ledelsens bedste skøn er estimeret til at påvirke egenkapitalen positivt med ca. 20 mio. kr.

Selskabets egenkapital er pr. 30. juni 2021 negativ med 22.710 tkr. og selskabskapitalen udgør 40 tkr., hvorfor selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har iagttaget kapitalabsreglerne i selskabslovens § 119. Selskabskapitalen forventes reetableret via positiv drift over de næste 2 regnskabsår, i forbindelse med salg af kapitalandele.

Usikkerhed ved going concern

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab.

Koncernen har et større igangværende ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri med attraktiv beliggenhed på Amager i København. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20. Projektet omfatter opførelse af 4 delprojekter: 75 lejeboliger, 20 almene boliger, 46 hotellejligheder og 15 penthouselejligheder. Ejendomsprojektet er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende de 75 lejeboliger, de 20 almene boliger og de 15 penthouselejligheder. Ledelsen er i dialog med en interesseret køber til de 46 hotellejligheder, og forventer at der i december 2021 bliver indgået en endelig købsaftale.

Koncernen har i løbet af regnskabsåret 2020/21 konstateret en betydelig budgetafvigelse vedrørende ejendomsprojektet, grundet forsinkelser og prisstigninger på råvarer, som følge af Covid-19 pandemien. Koncernens långivere er fuldt informeret om disse forhold, herunder den konstaterede negative budgetafvigelse.

Ejendomsprojektet er primært finansieret via en ekstern kapitalforvalter med selskabet Ved Amagerbanen 29 ApS som låntager med et lån med en hovedstol på 200 mio. kr. med forfaldsdag den 15. januar 2022. Ledelsen har modtaget mundtlig bekræftelse fra den eksterne kapitalforvalter omkring forlængelse af lånet til forfald 1. marts 2022 og forventer at modtage en skriftlig bekræftelse heraf i december 2021.

Som følge af den konstaterede budgetafvigelse er der opstået et likviditetsbehov, udover kreditfaciliteten hos den eksterne kapitalforvalter, hvor der er opnået finansiering af budgetafvigelsen hos koncernens pengeinstitut. Indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter i 1. marts 2022

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

forudsætter, at der bliver indgået en aftale med koncernens pengeinstitut om finansiering af afslutning af ejendomsprojektet med en midlertidig kreditramme på 37 mio. kr. (bridgefinansiering til indfrielse af lån til eksterne kapitalforvalter), alternativt at der bliver indgået en aftale med realkreditinstitut om belåning af de 46 hotellejligheder. Koncernen er p.t. i dialog med pengeinstitut og realkreditinstitut om den for afslutning af ejendomsprojektet - herunder indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter - nødvendige finansiering. Ledelsen forventer at der bliver indgået en endelig aftale om den nødvendige finansiering i december 2021.

Koncernen har nogle større forfaldne kreditorer, hvor der foregår løbende dialog om forlænget kredittider og afdragsordninger på leverandørgæld. Det er ledelsens opfattelse, at disse kreditorer fortsat vil være samarbejdsvillige, således afvikling af leverandørgæld vil ske i takt med at koncernens likvide situation tillader det. I forbindelse med regnskabsudarbejdelse for koncernen for 2020/21, er konstateret et behov for en efterangivelse af moms på 4.647 tkr. Ledelsen forventer at indgå en afdragsordning med Skattestyrelsen vedrørende betaling af momsforpligtelsen.

Som konsekvens af den konstaterede negative budgetafvigelse er der udarbejdet et opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet, der viser at koncernens likviditetsbehov lige akkurat kan holdes inden for de forventede kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder i regnskabsåret for 2021/22. Det er for det opdaterede likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 forudsat, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejligheder kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr. 5) at der opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejligheder og 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut og/eller realkreditinstitut.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover ejendomsprojektet, er finansieret i koncernens pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstiller over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet forløber og bliver afsluttet i henhold til det opdaterede likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22, herunder de overfor opregnede forudsætninger, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til likviditetsbudgettet for regnskabsåret 2021/22.

På baggrund af de etablerede kautionsforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for Ved Amagerbanen Holding ApS.

Koncernens likviditet er presset grundet den konstaterede negative budgetafvigelse, og der er som følge af ovenstående usikkerhed knyttet til koncernens, herunder Ved Amagerbanen Holding ApS', fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering og opfattelse, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejligheder kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr., 5) at der i december 2021 opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)

salgsprovenu fra de 75 lejligheder og de 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut eller realkreditinstitut. Det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet vil blive realiseret, således at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2021/22.

Det er på baggrund af ovenstående samlet set ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Covid-19

Koncernen har som anført ovenfor i høj grad været ramt af situationen omkring Covid-19 i regnskabsåret 2020/21. Det har således haft negativ betydning for tidsplanen for modulproduktionen og dermed også koncernens fremdrift i ejendomsprojektet.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt ikke at situationen omkring Covid-19, vil øve betydelig negativ indflydelse på koncernens og selskabets aktiviteter og drift i regnskabsåret for 2021/22. Hvis udbruddet af Covid-19 bliver mere omfattende, og myndighederne gennemfører yderligere tiltag og restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan koncernen og selskabet også blive negativt påvirket. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af de eventuelle økonomiske konsekvenser af udbruddet af Covid-19 for årsregnskabet for 2021/22 på nuværende tidspunkt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 28. JANUAR - 30. JUNI

	Note	2020/21 kr.
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER		113.375
Eksterne omkostninger.....		-47.075
DRIFTSRESULTAT.....		66.300
Andre finansielle indtægter.....	1	75
Andre finansielle omkostninger.....	2	-12.843.964
RESULTAT FØR SKAT.....		-12.777.589
Skat af årets resultat.....	3	1.168.604
ÅRETS RESULTAT.....		-11.608.985
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		113.375
Overført resultat.....		-11.722.360
I ALT.....		-11.608.985

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		35.024.749
Finansielle anlægsaktiver	4	35.024.749
ANLÆGSAKTIVER		35.024.749
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		768
Tilgodehavende selskabsskat		1.168.604
Tilgodehavender		1.169.372
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.169.372
AKTIVER		36.194.121
 PASSIVER		
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		-22.750.353
EGENKAPITAL		-22.710.353
Hensættelser til kapitalandele i dattervirksomheder		7.233.845
HENSATTE FORPLIGTELSE		7.233.845
Gæld til pengeinstitutter		13.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.651.631
Kortfristede gældsforpligtelser		51.670.629
GÆLDSFORPLIGTELSE		51.670.629
PASSIVER		36.194.121
 Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Usikkerhed ved going concern	7	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8	
Medarbejderforhold	9	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 28. januar 2020.....	40.000	0	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		113.375	-11.722.360	-11.608.985
Andre lovpligtige bindinger				
Andre reg. af indre værdi.....		-11.141.368		-11.141.368
Overførsler				
Udligning negativ saldo.....		11.027.993	-11.027.993	0
Egenkapital 30. juni 2021.....	40.000	0	-22.750.353	-22.710.353

NOTER

		Note
	2020/21 kr.	
Andre finansielle indtægter		1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	75	
	75	
Andre finansielle omkostninger		2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.608.889	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	7.235.075	
	12.843.964	
Skat af årets resultat		3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-1.168.604	
	-1.168.604	
Finansielle anlægsaktiver		4
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Tilgang.....	46.052.742	
Kostpris 30. juni 2021.....	46.052.742	
Årets resultat	113.375	
Egenkapitalbevægelser.....	-11.141.368	
Værdireguleringer 30. juni 2021.....	-11.027.993	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	35.024.749	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**

Selskabet har over for Nordjyske Bank stillet selvskyldnerkaution for engagement med koncernforbundne selskaber; 2Rangstrup Holding ApS, FactoryHouse The Village ApS, Rangstrup Ejendomme ApS, FactoryHouse Construction ApS, Selskabet af 2. oktober 2010 ApS under reassumering, Ejendomsselskabet Ved Amagerbanen 31 ApS, Ved Amagerbanen Almennyttige ApS, Ved Amagerbanen Penthouse ApS, Ved Amagerbanen 29 ApS, Ved Amagerbanen Hotellejligheder ApS og FactoryHouse ApS.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2RANGSTRUP HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Selskabet har afgivet pant i anparterne i Ved Amagerbanen 29 ApS overfor ekstern långiver til sikkerhed for lån i Ved Amagerbanen 29 ApS på 225 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi udgør 35.218 tkr.

Usikkerhed ved going concern**7**

Selskabet indgår i koncernen hvor 2Rangstrup Holding ApS er moderselskab.

Koncernen har et større igangværende ejendomsprojekt bestående af 9.200 kvm. blandet byggeri med attraktiv beliggenhed på Amager i København. Ejendomsprojektet er igangsat ultimo regnskabsåret 2019/20. Projektet omfatter opførelse af 4 delprojekter: 75 lejeboliger, 20 almene boliger, 46 hotellejligheder og 15 penthouselejligheder. Ejendomsprojektet er koncernens eneste igangværende ejendomsprojekt. Det koncernforbundne selskab FactoryHouse Construction ApS varetager funktionen som totalentreprenør på projektet, og det koncernforbundne selskab FactoryHouse ApS er underleverandør af byggemoduler til ejendomsprojektet. Koncernen har indgået købsaftaler vedrørende de 75 lejeboliger, de 20 almene boliger og de 15 penthouselejligheder. Ledelsen er i dialog med en interesseret køber til de 46 hotellejligheder, og forventer at der i december 2021 bliver indgået en endelig købsaftale.

Koncernen har i løbet af regnskabsåret 2020/21 konstateret en betydelig budgetafvigelse vedrørende ejendomsprojektet, grundet forsinkelser og prisstigninger på råvarer, som følge af Covid-19 pandemien. Koncernens långivere er fuldt informeret om disse forhold, herunder den konstaterede negative budgetafvigelse.

Ejendomsprojektet er primært finansieret via en ekstern kapitalforvalter med selskabet Ved Amagerbanen 29 ApS som låntager med et lån med en hovedstol på 200 mio. kr. med forfaldsdag den 15. januar 2022. Ledelsen har modtaget mundtlig bekræftelse fra den eksterne kapitalforvalter omkring forlængelse af lånet til forfald 1. marts 2022 og forventer at modtage en skriftlig bekræftelse heraf i december 2021.

Som følge af den konstaterede budgetafvigelse er der opstået et likviditetsbehov, udover kreditfaciliteten hos den eksterne kapitalforvalter, hvor der er opnået finansiering af budgetafvigelsen hos koncernens pengeinstitut. Indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter i 1. marts 2022 forudsætter, at der bliver indgået en aftale med koncernens pengeinstitut om finansiering af afslutning af ejendomsprojektet med en midlertidig kreditramme på 37 mio. kr. (bridgefinansiering til indfrielse af lån til ekstern

NOTER

Note

kapitalforvalter), alternativt at der bliver indgået en aftale med realkreditinstitut om belåning af de 46 hotellejligheder. Koncernen er p.t. i dialog med pengeinstitut og realkreditinstitut om den for afslutning af ejendomsprojektet - herunder indfrielse af lånet til den eksterne kapitalforvalter - nødvendige finansiering. Ledelsen forventer at der bliver indgået en endelig aftale om den nødvendige finansiering i december 2021.

Koncernen har nogle større forfaldne kreditorer, hvor der foregår løbende dialog om forlænget kredittider og afdragsordninger på leverandørgæld. Det er ledelsens opfattelse, at disse kreditorer fortsat vil være samarbejdsvillige, således afvikling af leverandørgæld vil ske i takt med at koncernens likvide situation tillader det. I forbindelse med regnskabsudarbejdelse for koncernen for 2020/21, er konstateret et behov for en efterangivelse af moms på 4.647 tkr. Ledelsen forventer at indgå en afdragsordning med Skattestyrelsen vedrørende betaling af momsforpligtelsen.

Som konsekvens af den konstaterede negative budgetafvigelse er der udarbejdet et opdateret likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet, der viser at koncernens likviditetsbehov lige akkurat kan holdes inden for de forventede kreditfaciliteter hos koncernens finansieringskilder i regnskabsåret for 2021/22. Det er for det opdaterede likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 forudsat, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejligheder kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr. 5) at der opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejligheder og 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut og/eller realkreditinstitut.

Øvrige aktiviteter - der primært er placeret i koncernselskabet FactoryHouse ApS - i koncernen, udover ejendomsprojektet, er finansieret i koncernens pengeinstitut i kombination med lån hos Vækstfonden.

Det er som følge af de afgivne sikkerhedsstiller over for koncernens finansieringskilder, en forudsætning for samtlige koncernselskabernes fortsatte drift, at ejendomsprojektet forløber og bliver afsluttet i henhold til det opdaterede likviditetsbudget for koncernen for regnskabsåret 2021/22, herunder de overfor opregnede forudsætninger, samt at koncernen øvrige driftsaktiviteter realiseres i henhold til likviditetsbudgettet for regnskabsåret 2021/22.

På baggrund af de etablerede kautionsforpligtelser, sikkerhedsstillelser mv. i 2Rangstrup Holding koncernen er den samlede drift og likviditet i koncernen vigtig for Ved Amagerbanen Holding ApS.

Koncernens likviditet er presset grundet den konstaterede negative budgetafvigelse, og der er som følge af ovenstående usikkerhed knyttet til koncernens, herunder Ved Amagerbanen Holding ApS', fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering og opfattelse, 1) at projektet forløber og afsluttes uden yderligere forsinkelser og budgetoverskridelser, herunder at der opnås de nødvendige myndighedsgodkendelser, således de 15 penthouselejligheder kan afleveres til købere i januar 2022, de 75 lejligheder kan afleveres til købere i februar 2022, de 46 hotellejligheder kan afleveres i februar 2022 og de 20 almene boliger kan afleveres til køber i marts 2022, 2) at der bliver indgået en endelig aftale om salg af de 46 hotellejligheder i december 2021, 3) at

NOTER**Note**

enkelte større kreditorer fortsat vil acceptere forlængede kredittider, 4) at det bliver indgået en aftale med Skattestyrelsen om en afdragsordning på moms for 4.647 tkr., 5) at der i december 2021 opnås en aftale med pengeinstitut og/eller realkreditinstitut om finansiering af afslutning af projektet, 6) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver forlænget til 1. marts 2022, samt 7) at lån til den eksterne kapitalforvalter bliver indfriet i 1. marts 2022 med salgsprovenu fra de 75 lejligheder og de 15 penthouselejligheder samt låneprovenu fra den forventede finansieringsaftale med koncernens pengeinstitut eller realkreditinstitut. Det er på denne baggrund ledelsens vurdering, at koncernens likviditetsbudget for regnskabsåret 2021/22 for afslutning af ejendomsprojektet vil blive realiseret, således at koncernen kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder i regnskabsåret 2021/22.

Det er på baggrund af ovenstående samlet set ledelsens vurdering, at forudsætningen for regnskabsaflæggelse med fortsat drift for øje anses for opfyldt.

Covid-19

Koncernen har som anført ovenfor i høj grad været ramt af situationen omkring Covid-19 i regnskabsåret 2020/21. Det har således haft negativ betydning for tidsplanen for modulproduktionen og dermed også koncernens fremdrift i ejendomsprojektet.

Ledelsen forventer på nuværende tidspunkt ikke at situationen omkring Covid-19, vil øve betydelig negativ indflydelse på koncernens og selskabets aktiviteter og drift i regnskabsåret for 2021/22. Hvis udbruddet af Covid-19 bliver mere omfattende, og myndighederne gennemfører yderligere tiltag og restriktioner for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan koncernen og selskabet også blive negativt påvirket. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af de eventuelle økonomiske konsekvenser af udbruddet af Covid-19 for årsregnskabet for 2021/22 på nuværende tidspunkt.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**8**

Der er i nærværende årsregnskab indregnet kapitalandele i datterselskaber for i alt 35.025 tkr. Kapitalandelene er indregnet efter indre værdis metode. I årsrapporterne for datterselskaberne for 2020/21 fremgår det, at der i samtlige datterselskaber er usikkerhed forbundet med selskabernes fortsatte drift. Der henvises iøvrigt til omtale om usikkerhed vedrørende going concern i noten "Usikkerhed ved going concern". Der er som følge heraf tilsvarende usikkerhed forbundet med indregning og måling af kapitalandelene i datterselskaberne.

Medarbejderforhold**9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ved Amagerbanen Holding ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Der er ikke beregnet og afsat skat for regnskabsperioden.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Der er ikke indarbejdet skat i perioderegnskabet.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.