



ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2012 - 30. SEPTEMBER 2013

ANDELSBUTIKKEN AMAGER APS

CVR-nr. 33 49 93 37

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 11/12 2013

MARTIN ØSTENGAARD

Dirigentens navn tilføje med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. oktober 2012 - 30. september 2013	11
Balance pr. 30. september 2013	12-13
Noter	14-17

**Selskab**

Andelsbutikken Amager ApS  
Amagerbrogade 30, st. tv.  
2300 København S

CVR-nummer 33 49 93 37

3. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Martin Østengaard

Carsten Berner Hansen

**Revision**

INFO : REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Andelsbutikken Amager ApS' hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed, herunder investering i og formidling af fast ejendom, samt ejendomsadministration og anden hermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på kr. -291.802.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2013.

**Den forventede udvikling**

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Andelsbutikken Amager ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 20. november 2013

I direktionen



Martin Østengaard



Carsten Berner Hansen

## Til kapitalejerne i Andelsbutikken Amager ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsbutikken Amager ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### Konklusion

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

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Det er væsentligt for selskabets fortsatte drift, at det får en rentabel drift og/eller kreditfaciliteter stillet til rådighed.

Vi henviser til note 1 om den forventede udvikling, hvori ledelsen redegør for, at selskabet har den fornødne likviditet til at fortsætte driften. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.


### 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.

Søborg, den 20. november 2013

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Simon Morthorst

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale-, administrations- og udviklingsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

### Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster indeholder indtægter og omkostninger, der fremkommer som følge af begivenheder, der ligger uden for virksomhedens kontrol og som klart adskiller sig fra virksomhedens ordinære drift, og ikke forventes at være tilbagevendende.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Andelsbutikken Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Indretning af lejede lokaler	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småanskaffelser under kr. 12.300 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

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

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 24,5% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.887.783	967.013
2 Personaleomkostninger	<u>-2.044.457</u>	<u>-1.495.142</u>
INDTJENINGSBIDRAG	-156.674	-528.129
6 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-104.091</u>	<u>-96.388</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-260.765	-624.517
3 Andre finansielle indtægter	6.022	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-37.059</u>	<u>-82.094</u>
RESULTAT FØR SKAT	-291.802	-706.611
5 Skat af årets resultat	<u>71.837</u>	<u>176.565</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-219.965</u></u>	<u><u>-530.046</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-219.965	-530.046
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-219.965</u></u>	<u><u>-530.046</u></u>

<u>Note</u>		<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.511	33.703
6	Indretning af lejede lokaler	<u>281.257</u>	<u>358.445</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>305.768</u>	<u>392.148</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>305.768</u>	<u>392.148</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	519.100	604.244
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	340.114	0
	Andre tilgodehavender	26.074	0
5	Tilgodehavende selskabsskat	236.136	398.022
	Udskudte skatteaktiver	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.471</u>	<u>1.580</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>1.135.895</u>	<u>1.003.846</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>508.183</u>	<u>99.669</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.644.078</u>	<u>1.103.515</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.949.846</u></u>	<u><u>1.495.663</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2013</u>	<u>30/9 2012</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	103.315	23.280
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
7 EGENKAPITAL	<u>183.315</u>	<u>103.280</u>
5 Hensættelse til udskudt skat	<u>5.867</u>	<u>6.166</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>5.867</u>	<u>6.166</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	0	19.797
Modtagne forudbetalinger fra kunder	195.000	255.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.280	76.321
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.145.005	776.934
Anden gæld	<u>330.379</u>	<u>258.165</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.760.664</u>	<u>1.386.217</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.760.664</u>	<u>1.386.217</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>1.949.846</u></u>	<u><u>1.495.663</u></u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1 Going concern og  
finansielle risici

Låne- og kreditrammerne er uændrede.

Selskabet har hovedsageligt gæld til dets tilknyttede virksomhed. Selskabets ledelse har fået tilsagn om fortsat finansiel støtte fra dets tilknyttede virksomhed.

Årsregnskabet er på baggrund af ovenstående aflagt under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

2	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	Gager og lønninger	1.940.459	1.382.809
	Pensioner	54.399	35.039
	Andre omkostninger til social sikring	17.175	18.997
	Personaleomkostninger i øvrigt	32.424	58.297
	I ALT	<u>2.044.457</u>	<u>1.495.142</u>
3	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.022	0
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	0
	I ALT	<u>6.022</u>	<u>0</u>
4	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	29.142	63.570
	Andre finansielle omkostninger i øvrigt	7.917	18.524
	I ALT	<u>37.059</u>	<u>82.094</u>

5 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2011/12</u>
Skyldig pr. 1/10 2012	-398.022	6.166		
Betalt tidligere år	233.424			
Betalt acontoskat	0			
Skat af årets resultat	<u>-71.538</u>	<u>-299</u>	<u>-71.837</u>	<u>-176.565</u>
SKYLDIG PR. 30/9 2013	<u><u>-236.136</u></u>	<u><u>5.867</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>-71.837</u></u>	<u><u>-176.565</u></u>

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I ALT	30/9 2012
Kostpris pr. 1/10 2012	45.959	474.473	520.432	478.432
Årets tilgang	0	17.711	17.711	42.000
Årets afgang	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2013	45.959	492.184	538.143	520.432
Afskrivninger pr. 1/10 2012	12.256	116.028	128.284	31.896
Årets afskrivninger	9.192	94.899	104.091	96.388
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2013	21.448	210.927	232.375	128.284
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2013	24.511	281.257	305.768	392.148
Salgspris, afgang	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0

7 Egenkapital	30/9 2013	30/9 2012
Virksomhedskapital pr. 30/9 2013	80.000	80.000
Overført resultat pr. 1/10 2012	23.280	-646.674
Skattefrit tilskud	300.000	1.200.000
Overført af årets resultat	-219.965	-530.046
Overført resultat pr. 30/9 2013	103.315	23.280
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2012	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2013	0	0
Egenkapital pr. 30/9 2013	<u>183.315</u>	<u>103.280</u>

Virksomhedskapitalen består af 80 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet betalingsgaranti overfor trediemand med i alt kr. 143.089.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med uopsigelighed frem til 1. marts 2014. Forpligtelsen udgør ca. 120.000 kr.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomhedspant, nom. kr. 600.000, i selskabets varelager, debitorer, driftsmidler og immaterielle rettigheder er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.