



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AMERIKA APS**  
**SKOVSGÅRDVEJ 9, SKOVSGÅRD, 9500 HOBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2024

---

Jens Rasmussen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Amerika ApS Skovsgårdvej 9 Skovsgård 9500 Hobro
	CVR-nr.: 24 22 18 22 Stiftet: 25. juni 1999 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Rasmussen Ove Rasmussen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Østergade 6-8 9550 Mariager

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Amerika ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 28. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jens Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Ove Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Amerika ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Amerika ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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

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

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.

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hobro, den 28. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af ejendomme, som omfatter kombineret beboelse og erhvervsejendomme samt en hotelejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er mindre tilfredsstillende og væsentligt påvirket af resultatet fra datterselskab.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.071.788</b>	<b>1.456.176</b>
Af- og nedskrivninger.....		-429.309	-559.590
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>642.479</b>	<b>896.586</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	-4.185.972
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	2.703.199
Finansielle omkostninger.....		-1.572.263	-761.218
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-929.784</b>	<b>-1.347.405</b>
Skat af årets resultat.....	2	168.405	5.009
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-761.379</b>	<b>-1.342.396</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-761.379	-1.342.396
<b>I ALT</b> .....		<b>-761.379</b>	<b>-1.342.396</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		44.732.441	45.139.625
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		93.821	115.946
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>44.826.262</b>	<b>45.255.571</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Andre værdipapirer.....		22.800	21.958
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>22.800</b>	<b>21.958</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>44.849.062</b>	<b>45.277.529</b>
Tilgodehavende fra salg.....		0	48.774
Andre tilgodehavender.....		794.858	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>794.858</b>	<b>48.774</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>794.858</b>	<b>48.774</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>45.643.920</b>	<b>45.326.303</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.388.954	7.150.333
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.513.954</b>	<b>7.275.333</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.018.241	2.186.646
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.018.241</b>	<b>2.186.646</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.858.701	8.363.247
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		16.737.940	14.853.947
Deposita.....		1.128.030	1.115.130
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>25.724.671</b>	<b>24.332.324</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		521.632	509.848
Gæld til pengeinstitutter.....		10.612.635	10.511.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		193.913	34.898
Anden gæld.....		58.874	475.923
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.387.054</b>	<b>11.532.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>37.111.725</b>	<b>35.864.324</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>45.643.920</b>	<b>45.326.303</b>
 Eventualposter mv.	 5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	7.150.333	7.275.333
Forslag til resultatdisponering.....		-761.379	-761.379
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>6.388.954</b>	<b>6.513.954</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-168.405	-5.009	
	<b>-168.405</b>	<b>-5.009</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
kr.	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....	52.157.912	5.586.616	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>52.157.912</b>	<b>5.586.616</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	7.018.287	5.470.670	
Årets afskrivninger .....	407.184	22.125	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>7.425.471</b>	<b>5.492.795</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>44.732.441</b>	<b>93.821</b>	
		Andre værdi- papirer	
kr.	Kapitalandele i dattervirk- somheder		
Kostpris 1. januar 2023.....	10.485.972	22.800	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>10.485.972</b>	<b>22.800</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	-10.485.972	0	
Årets resultat .....	-1.494.938	0	
Årets værdireguleringer .....	1.494.938	0	
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>-10.485.972</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>22.800</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Hotel Amerika A/S, Hobro.....	-1.868.672	-1.868.672	80 %

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.380.318	521.617	5.659.625	8.873.080	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	16.737.940	0	11.253.534	14.853.947	
Deposita.....	1.128.030	0	1.128.030	1.115.130	
	<b>26.246.288</b>	<b>521.617</b>	<b>18.041.189</b>	<b>24.842.157</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har afgivet støtteerklæring til datterselskab om henstand med eventuel huslejebetaling i 2024,					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildekatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.380 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 44.732 t.kr.					
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på TDKK 2.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets grunde og bygninger.					
 <b>Forudsætninger for fortsat drift</b>					 <b>7</b>
Selskabet har modtaget støtteerklæringer fra selskabets 2 ejere. Det er aftalt, at de udlånte beløb henstår afdragsfrit inkl. renter såfremt det bliver nødvendigt for i alt 16.738 t.kr. Herudover er det aftalt at der kan opnås yderligere finansiering fra begge ejere såfremt behovet skulle opstå.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Amerika ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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

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.

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.