



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**AAM Ejendomme ApS**  
**Strandvej 62, st.**  
**4220 Korsør**

CVR-nummer 26992737

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2022 - 30. juni 2023**  
(19. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/10 2023**

---

**Aase Mathiasen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/2023	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2022/2023	11
Anvendt regnskabspraksis	15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AAM Ejendomme ApS Strandvej 62, st. 4220 Korsør
	CVR-nr.: 26 99 27 37
<b>Direktion</b>	Aase Mathiasen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Schweizerpladsen 1 A 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for AAM Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 6. oktober 2023

**Direktion**

Aase Mathiasen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i AAM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AAM Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 6. oktober 2023

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD  
registreret revisor  
mne12357

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 590. Korrigeret for positiv værdiregulering på ejendomme t.kr. 175 udgør resultat af primær ejendomsdrift t.kr. 415.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>438.835</b>	<b>387.027</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>438.835</b>	<b>387.027</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	175.000	-214.018
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>613.835</b>	<b>173.009</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-6.455	-2.042
Andre finansielle omkostninger	-16.919	-21.744
<b>Resultat før skat</b>	<b>590.461</b>	<b>149.223</b>
Skat af årets resultat	-131.822	-30.882
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>458.639</b>	<b>118.341</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	358.639	18.341
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>458.639</b>	<b>118.341</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2023**  
**AKTIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3 Investeringsejendomme	6.760.000	6.585.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.760.000</b>	<b>6.585.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.760.000</b>	<b>6.585.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	4.571	21.004
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.571</b>	<b>21.004</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>174.031</b>	<b>132.952</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>178.602</b>	<b>153.956</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.938.602</b>	<b>6.738.956</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2023**

**PASSIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.388.837	4.030.198
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4.613.837</b>	<b>4.255.198</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	185.129	145.113
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>185.129</b>	<b>145.113</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	1.351.960	1.652.676
Deposita	156.405	168.960
Selskabsskat	91.806	76.450
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.600.171</b>	<b>1.898.086</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	295.287	291.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	219.375	124.560
Anden gæld	24.803	24.799
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>539.465</b>	<b>440.559</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>2.139.636</b>	<b>2.338.645</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.938.602</b>	<b>6.738.956</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	4.030.198	4.011.857
Overført af årets resultat	358.639	18.341
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>4.388.837</b>	<b>4.030.198</b>
	<hr/>	<hr/>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	100.000	100.000
Foreslået udbytte	100.000	100.000
Udloddet udbytte	-100.000	-100.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4.613.837</b>	<b>4.255.198</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og et af ledelsen skønnet afkast på 7%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udvikling i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsen skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

Der er således væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 440.000 jfr. omtale herom i regnskabets note 3.

### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

**NOTER**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	5.939.179
Tilgang i årets løb	0
Nedskrivning i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2023	5.939.179
	<hr/>
Opskrivninger, primo	645.821
Nedskrivning i årets løb	175.000
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2023	820.821
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2023	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>6.760.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme og 1 blandet bolig- og erhvervsejendom, alle beliggende i Korsør. Investeringsejendommene er jfr. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Korsør 7%
- Blandet ejendom beliggende i Korsør 7%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca.kr. 440.000.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingerne:

- For boligejendomme i Korsør er det forudsat, at ejendommene udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 817 kr./m<sup>2</sup>.
- For blandede ejendom beliggende i Korsør er forudsat, at ejendommen udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 390 kr./m<sup>2</sup>.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	1.647.247	295.287	193.537
Deposita	156.405	0	156.405
Selskabsskat	91.806	0	0
	<u>1.895.458</u>	<u>295.287</u>	<u>349.942</u>
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>			
Investeringsejendomme		<u>6.760.000</u>	<u>6.585.000</u>
		<b>6.760.000</b>	<b>6.585.000</b>
<i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i>			
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		<u>175.000</u>	<u>0</u>
		<b>175.000</b>	<b>0</b>
<i>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</i>			
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>	<u>-214.018</u>
		<b>0</b>	<b>-214.018</b>

## NOTER

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Kontraktlige forpligtelser

Ingen

#### Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. 3.663.000 med restgæld på kr. 1.610.175 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2023 kr. 6.760.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for AAM Ejendomme ApS for 2022/2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AAPJM Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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