



AM ejendomsinvest 1 ApS

Høve Klitbo 15

4550 Asnæs

CVR-nr. 28304668

Årsrapport 2018/19

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Henrik Næsvang Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---------------------------------------------------|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

AM ejendomsinvest 1 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for AM ejendomsinvest 1 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 9. august 2019

Direktion

Henrik Næsvang Jensen
Direktør

AM ejendomsinvest 1 ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i AM ejendomsinvest 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AM ejendomsinvest 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Holbæk, den 9. august 2019

RevisorGården

Godkendte Revisorer A/S

CVR-nr. 19720705

Martin Skovholm
Registreret revisor
mne15937

AM ejendomsinvest 1 ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Virksomheden | AM ejendomsinvest 1 ApS Høve Klitbo 15 4550 Asnæs |
| Telefon | 59650163 |
| E-mail | henrik@amtomrer.dk |
| CVR-nr. | 28304668 |
| Stiftelsesdato | 1. juli 2004 |
| Hjemsted | Odsherred |
| Regnskabsår | 1. juli 2018 - 30. juni 2019 |
| Direktion | Henrik Næsvang Jensen, Direktør |
| Moderselskab | Næsvang Holding ApS - Cvr nr. 35 40 82 31 |
| Revisor | RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk CVR-nr.: 19720705 |
| Pengeinstitut | Danske Bank |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at besidde og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 36.763, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 2.378.050, og en egenkapital på kr. 1.178.421.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for AM ejendomsinvest 1 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 0-50% |

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgpris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

AM ejendomsinvest 1 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

AM ejendomsinvest 1 ApS

Resultatopgørelse

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 88.916 | 49.471 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -19.590 | -19.590 |
| Driftsresultat | | 69.326 | 29.881 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 2.927 | 2.840 |
| Finansielle omkostninger | | -21.448 | -22.591 |
| Resultat før skat | | 50.805 | 10.130 |
| Skat af årets resultat | | -14.042 | -2.000 |
| Årets resultat | | 36.763 | 8.130 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 36.763 | 8.130 |
| Resultatdisponering | | 36.763 | 8.130 |

AM ejendomsinvest 1 ApS

Balance 30. juni 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.189.388 | 2.208.978 |
| Materielle anlægsaktiver | | 2.189.388 | 2.208.978 |
| Anlægsaktiver | | 2.189.388 | 2.208.978 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 81.918 | 73.111 |
| Tilgodehavender | | 81.918 | 73.111 |
| Likvide beholdninger | | 106.744 | 91.457 |
| Omsætningsaktiver | | 188.662 | 164.568 |
| Aktiver | | 2.378.050 | 2.373.546 |

AM ejendomsinvest 1 ApS

Balance 30. juni 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.053.421 | 1.016.658 |
| Egenkapital | | 1.178.421 | 1.141.658 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 51.870 | 45.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 51.870 | 45.000 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 992.290 | 1.033.800 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 992.290 | 1.033.800 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 41.000 | 41.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 7.172 | 14.300 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 97.297 | 87.788 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 155.469 | 153.088 |
| Gældsforpligtelser | | 1.147.759 | 1.186.888 |
| Passiver | | 2.378.050 | 2.373.546 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 4 | | |

Noter

2018/19

2017/18

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

11

Direktionen modtager ikke vederlag for hvervet i virksomheden.

2. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 992.290 | 41.000 | 830.000 |
| | <u>992.290</u> | <u>41.000</u> | <u>830.000</u> |

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Næsvang Holding ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t. kr. 1.075 er der givet pant i ejendommen. Den bogførte værdi af ejendommen udgør t.kr. 2.189.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen nom. t. kr. 500. Den bogførte værdi af ejendommen udgør t. kr. 2.189.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Næsvang Jensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-948050298240 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-08-2019 kl.: 13:43:41
Underskrevet med NemID

Martin Skovholm

Som Revisor
RID: 1196167076732 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-08-2019 kl.: 13:46:07
Underskrevet med NemID

Henrik Næsvang Jensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-948050298240 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 15-08-2019 kl.: 13:47:36
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c56f55a8qWSw25437665