

**AMP Ejendomme ApS**

**Tyrstedlund 5  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 28 86 24 58**

**Årsrapport for 2016/17**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 31/10 2017

---

Alex Mandrup Paulsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017	8
Balance pr. 30. september 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

AMP Ejendomme ApS  
Tyrstedlund 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 86 24 58  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Alex Mandrup Paulsen

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for AMP Ejendomme 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. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. oktober 2017

### Direktion

Alex Mandrup Paulsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i AMP Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for AMP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 26. oktober 2017

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 47.939, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.484.141.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AMP Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af huslejeindtægter med fradrag af direkte ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Ingen af selskabets ejendomme er momsregistrerede.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfrem-mende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvor-ved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynlig-vis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balanceda-gens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i ud-skudt 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 efter fradrag af afholdte trans-aktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svar-ende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>63.530</b>	<b>(85.267)</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>154.571</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>218.101</b>	<b>(85.267)</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(155.712)</u>	<u>(194.645)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>62.389</b>	<b>(279.912)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(14.450)</u>	<u>61.071</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>47.939</u></b>	<b><u>(218.841)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>47.939</u>	<u>(218.841)</u>
		<b><u>47.939</u></b>	<b><u>(218.841)</u></b>

**Balance pr. 30. september 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>9.855.289</u>	<u>9.855.289</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.855.289</b></u>	<u><b>9.855.289</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.855.289</b></u>	<u><b>9.855.289</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>6.400</u>	<u>6.681</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>6.400</b></u>	<u><b>6.681</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>9.184</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>15.584</b></u>	<u><b>6.681</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>9.870.873</b></u>	<u><b>9.861.970</b></u>

## Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		1.330.261	1.330.261
Overført resultat		<u>1.028.880</u>	<u>980.941</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.484.141</u></b>	<b><u>2.436.202</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>341.198</u>	<u>276.950</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>341.198</u></b>	<b><u>276.950</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.428.796	5.818.193
Deposita		<u>164.370</u>	<u>168.345</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>5.593.166</u></b>	<b><u>5.986.538</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	190.000	98.210
Banker		0	55.722
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.224	38.094
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.102.740	828.704
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		88.565	85.168
Selskabsskat		0	34.975
Anden gæld		18.364	17.659
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.475</u>	<u>3.748</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.452.368</u></b>	<b><u>1.162.280</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.045.534</u></b>	<b><u>7.148.818</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.870.873</u></b>	<b><u>9.861.970</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	1.330.261	980.941	2.436.202
Årets resultat	0	0	47.939	47.939
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>1.330.261</b>	<b>1.028.880</b>	<b>2.484.141</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>154.571</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>154.571</u>	<u>0</u>
	<u>154.571</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	38.860	26.700
Andre finansielle omkostninger	<u>116.852</u>	<u>167.945</u>
	<u>155.712</u>	<u>194.645</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>14.450</u>	<u>(61.071)</u>
	<u>14.450</u>	<u>(61.071)</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Anskaffelsessum 1. oktober 2016	<u>8.081.609</u>
Anskaffelsessum 30. september 2017	<u>8.081.609</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2016	<u>1.773.680</u>
Værdireguleringer 30. september 2017	<u>1.773.680</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b><u>9.855.289</u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på gennemsnitlig 5,2%.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 5,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>4,70</u>	<u>5,20</u>	<u>5,70</u>
Dagsværdi	<u>7.913.434</u>	<u>9.855.289</u>	<u>10.802.913</u>
Ændring i dagsværdi	<u>(1.941.855)</u>	<u>0</u>	<u>947.624</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2016	276.950	276.950
Hensat i året	<u>64.248</u>	<u>0</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2017</b>	<b><u>341.198</u></b>	<b><u>276.950</u></b>
Materielle anlægsaktiver	372.026	372.026
Prioritetsgæld	0	(34.005)
Skattemæssigt underskud	<u>(30.828)</u>	<u>(61.071)</u>
	<b><u>341.198</u></b>	<b><u>276.950</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. oktober</u> <u>2016</u>	<u>Gæld</u> <u>30.</u> <u>september</u> <u>2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.916.403	5.618.796	190.000	4.628.796
Deposita	<u>168.345</u>	<u>164.370</u>	<u>0</u>	<u>164.370</u>
	<b><u>6.084.748</u></b>	<b><u>5.783.166</u></b>	<b><u>190.000</u></b>	<b><u>4.793.166</u></b>

## 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alex Mandrup Paulsen Holding 1 ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.618, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 9.855.



## Noter til årsrapporten

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 200.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.