

Amvest ApS

Hovsøvej 5, 4291 Ruds Vedby

CVR-nr. 29 83 67 36

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. august 2023

Dan Svenningsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Amvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 31. august 2023

Direktion

Dan Svenningsen

Bestyrelse

Axel Tobias Vieth
formand

Dan Svenningsen

Poul Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Amvest ApS

Revisionspåtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Amvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 6, hvoraf fremgår, at selskabet har gæld til kapitalinteresser. Som omtalt i noten har ledelsen indhentet juridiske vurderinger, der anfører, at de foretagne udlån i underliggende selskaber ikke er i strid med selskabslovens § 210. Ledelsen i de underliggende selskaber har som følge heraf ikke foretaget renteberegning af tilgodehavenderne i henhold til selskabsloven. Der kan være usikkerhed om hvorvidt rentetilskrivning skulle være foretaget i henhold til selskabslovens bestemmelser. Målingen af gæld til kapitalinteresser er derfor behæftet med usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af skattelovgivningen

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet udbytteskat af det udloddede udbytte, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet vedrører t.kr. 114 som efterfølgende er indberettet og berigtiget.

Overtrædelse af bogføringsloven

Som følge af den i ledelsesberetningen omtalte besvigelsessag har der i bogføringen været foretaget posteringer i strid med bogføringsloven. Ledelsen kan ifalde ansvar som følge af forholdet. Efter regnskabsårets udløb har der været foretaget en korrektion af bogholderiet, hvorved forholdet er bragt i orden.

Overtrædelse af selskabsloven

Selskabet har pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på t.kr. 3.105 hos et tidligere medlem af ledelsen, hvilket er i strid med selskabslovens § 210. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Tilgodehavendet er opstået som følge af formodet underslæb foretaget af et tidligere medlem af ledelsen. Der henvises til ledelsesberetningen.

Odense, den 31. august 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Henrik Meng Funch
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44119

Selskabsoplysninger

Selskabet

Amvest ApS
Hovsøvej 5
4291 Ruds Vedby

CVR-nr.: 29 83 67 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 16. august 2006

Hjemsted: Sorø

Bestyrelse

Axel Tobias Vieth, formand
Dan Svenningsen
Poul Nielsen

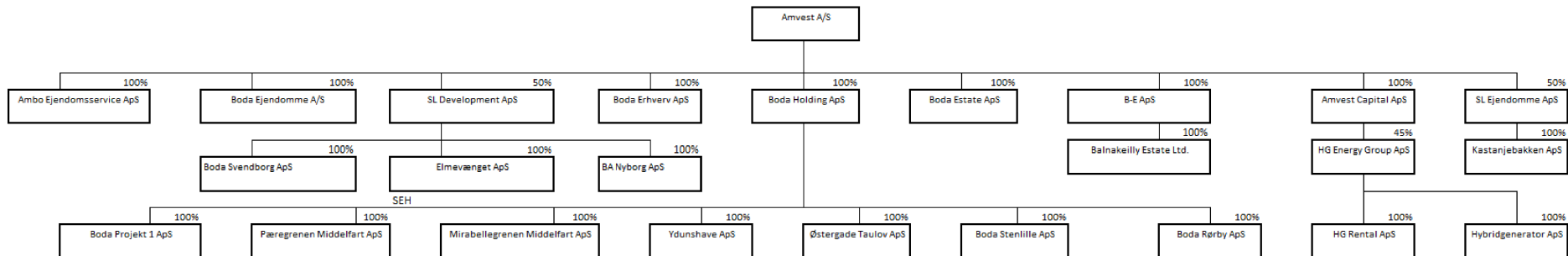
Direktion

Dan Svenningsen

Revision

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal			
Bruttofortjeneste	24.445	35.609	35.056
Årets resultat	1.822	17.760	36.999
Balancesum	1.061.803	1.011.857	882.357
Investering i materielle anlægsaktiver	93.931	98.615	0
Egenkapital	245.657	243.949	231.030
Antal medarbejdere	20	19	23
Nøgletal			
Soliditetsgrad	23,1%	24,1%	26,2%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Det har ikke været muligt at opgøre enkelte hovedtal historisk. Der har alene været aflagt koncernregnskab fra 2020 og frem.

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere aktier, anparter, obligationer og andre værdipapirer, drive handel og fabrikation samt anden hermed beslægtet virksomhed. Koncernens hovedaktivitet er udlejnings og investeringsvirksomhed. Udlejningsvirksomhed er koncentreret om udlejning af ejendomme til bolig og erhverv. Moderselskabets aktivitet er at agere holdingvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af koncernens investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på t.kr. 1.822, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på t.kr. 245.657.

Efter afslutningen af regnskabsåret er det konstateret, at en betroet medarbejder i få datterselskaber har foretaget dels manipulation med momsindberetninger, dokumentfalsk samt formodet underslæb, hvilket har medført, at han er blevet bortvist. På baggrund af disse oplysninger har der været dialog med de relevante myndigheder, hvorfor der er sket berigtigelse af de relevante forhold i de få omtalte datterselskaber.

Korrektioner primobalance

Korrektionerne i koncernen som følge af ovennævnte oprydning har medført væsentlige ændringer af sammenligningstallene i årsrapporten. Der henvises til omtale i anvendt regnskabspraksis.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Koncernen forventer i 2023 et resultat af ejendomsdriften på niveau med realiseret i 2022.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		24.445	35.609	-12.755	-4.100
Personaleomkostninger	1	-12.079	-10.956	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		12.366	24.653	-12.755	-4.100
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-754	-583	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-1.906	0	0	0
Andre driftsomkostninger		-1.429	-6.179	-870	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		8.277	17.891	-13.625	-4.100
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.582	22.589	0	0
Resultat før finansielle poster		11.859	40.480	-13.625	-4.100
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	8.864	24.706
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		3.007	-5.342	3.025	-6.843
Finansielle indtægter	2	2.329	1.224	1.708	2.584
Finansielle omkostninger	3	-14.622	-10.454	-1.803	-932
Resultat før skat		2.573	25.908	-1.831	15.415
Skat af årets resultat	4	-751	-8.148	2.738	556
Årets resultat		1.822	17.760	907	15.971
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte		118	114	118	114
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	11.889	46.511
Overført resultat		1.704	17.646	-11.100	-30.654
		1.822	17.760	907	15.971

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktiver				
Erhvervede rettigheder	83	93	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	83	93	0	0
Investeringsejendomme	5 1.006.264	914.262	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.827	2.825	0	0
Materielle anlægsaktiver	1.009.091	917.087	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	278.963	242.375
Kapitalandele i kapitalinteresser	8.472	5.465	8.472	5.447
Andre tilgodehavender	436	454	0	0
Finansielle anlægsaktiver	8.908	5.919	287.435	247.822
Anlægsaktiver i alt	1.018.082	923.099	287.435	247.822
Grunde	2.268	0	0	0
Varebeholdninger	2.268	0	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	950	1.896	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	98	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	39.708	56.532
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	5.342	7.661	5.342	0
Andre tilgodehavender	4.449	67.710	305	2.096
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6 3.105	7.692	3.105	7.254
Udskudt skatteaktiv	0	0	1.759	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	1.021	696
Periodeafgrænsningsposter	1.447	1.237	0	0
Tilgodehavender	15.293	86.294	51.240	66.578
Likvide beholdninger	26.160	2.464	24.015	22
Omsætningsaktiver i alt	43.721	88.758	75.255	66.600
Aktiver i alt	1.061.803	1.011.857	362.690	314.422

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Passiver				
Selskabskapital	230	230	230	230
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	168.753	156.964
Overført resultat	245.309	243.605	78.595	89.595
Foreslået udbytte for regnskabsåret	118	114	118	114
Egenkapital	245.657	243.949	247.696	246.903
Hensættelse til udskudt skat	31.977	33.744	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	31.977	33.744	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	585.716	507.797	0	0
Andre kreditinstitutter	14.340	16.015	7.500	8.500
Anden gæld	172	172	0	0
Deposita	14.117	11.355	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	614.345	535.339	7.500	8.500
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12.113	57.913	1.000	1.000
Kreditinstitutter	25.542	58.766	2.399	2.394
Modtagne forudbetalinger fra kunder	50	745	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.789	6.213	44	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	31.286	44.153
Gæld til kapitalinteresser	67.162	11.422	67.161	11.422
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	466	1.000	466	0
Selskabsskat	0	4.780	0	0
Anden gæld	58.702	57.986	5.138	50
Kortfristede gældsforpligtelser	169.824	198.825	107.494	59.019
Gældsforpligtelser i alt	784.169	734.164	114.994	67.519
Passiver i alt	1.061.803	1.011.857	362.690	314.422
Leje- og leasingforpligtelser				
Eventualforpligtelser				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar	230	274.429	114	274.773
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlig fejl	0	-30.824	0	-30.824
Korrigeret egenkapital 1. januar	230	243.605	114	243.949
Betalt ordinært udbytte	0	0	-114	-114
Årets resultat	0	1.704	118	1.822
Egenkapital 31. december	230	245.309	118	245.657

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar	230	185.334	89.094	114	274.772
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlig fejl	0	-28.470	601	0	-27.869
Korrigeret egenkapital 1. januar	230	156.864	89.695	114	246.903
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-114	-114
Årets resultat	0	11.889	-11.100	118	907
Egenkapital 31. december	230	168.753	78.595	118	247.696

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger				
Lønninger	10.744	9.366	0	0
Pensioner	829	1.198	0	0
Andre omkostninger til social sikring	254	227	0	0
Andre personaleomkostninger	252	165	0	0
	12.079	10.956	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	20	19	0	0
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.071	1.854
Andre finansielle indtægter	2.329	1.224	637	730
	2.329	1.224	1.708	2.584
3 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	769	619
Andre finansielle omkostninger	14.622	10.454	1.034	313
	14.622	10.454	1.803	932
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	101	4.848	-1.021	-696
Årets udskudte skat	265	3.305	-1.759	140
Regulering af skat vedrørende tidligere år	42	-5	42	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	342	0	0	0
	750	8.148	-2.738	-556
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	751	8.148	-2.738	-556
Skat af egenkapitalbevægelser	-1	0	0	0
	750	8.148	-2.738	-556

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	t.kr.
Kostpris 1. januar	792.414
Tilgang i årets løb	92.997
Afgang i årets løb	-4.515
Kostpris 31. december	880.896
Værdireguleringer 1. januar	121.786
Årets værdireguleringer	3.582
Værdireguleringer 31. december	125.368
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.006.264

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens investeringsejendomme består af 301 ejendomme, hvoraf 20.304 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 64.816 kvm. som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Trekantsområdet, Odense, øvrige Fyn, Rudkøbing og København.

Herudover besidder koncernen 2 unikke ejendomme, henholdsvis i Skotland og på Midtsjælland.

Investeringssejendommene er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ved koncernens 2 unikke ejendomme, hvor en afkastbaseret model ikke er retvisende, fastsættes dagsvurderingen med udgangspunkt i en valuarvurdering.

Følgende afkastskrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Trekantsområdet 4,75%
- Boligejendomme beliggende i Odense 4,50% - 4,75%
- Boligejendomme beliggende i Svendborg 5,00% - 5,75%
- Erhvervssejendomme beliggende i Svendborg 5,75%
- Boligejendomme beliggende i Rudkøbing 7,25% - 7,50%
- Erhvervssejendomme beliggende i Rudkøbing 7,25% - 7,50%
- Boligejendomme beliggende i Kolding 5,50%
- Boligejendomme beliggende i København Centrum 3,60%
- Blandet ejendomme beliggende i København Centrum 3,07%

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Tilgodehavendet er hos et tidligere medlem af direktionen og er opstået som følge af, at vedkommende har foretaget underslæb.				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3.105	7.692	3.105	7.254
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen				
Bestyrelse				
Udestående gæld	3.105	7.692	3.105	7.254
Nedskrivninger	3.105	0	3.105	0
Rentefod (%)	9,55%	0,00%	9,55%	0,00%
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Koncern	Gæld 1. januar t.kr.	Gæld 31. december t.kr.	Afdrag næste år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	507.796.672	594.974	10.116	466.941
Andre kreditinstitutter	16.015.334	14.496	1.997	661
Anden gæld	171.933	172	0	0
Deposita	11.354.509	14.117	0	0
	535.338.448	623.759	12.113	467.602
Moderselskab	Gæld 1. januar t.kr.	Gæld 31. december t.kr.	Afdrag næste år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Andre kreditinstitutter	8.500	7.500	1.000	0
	8.500	7.500	1.000	0
8 Leje- og leasingforpligtelser				
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for et år	956.000	858.000	0	0
Mellem 1 og 5 år	768.000	141.000	0	0
	1.724.000	999.000	0	0

Noter

9 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheders banklån. Bankgæld udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 150.

Koncernen er blevet mødt med krav om betaling af kr. 4.2 mio. Ledelsen forventer at kravet vil blive afvist.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 595.831, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.006.263.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 105.607 til sikkerhed for bankgæld og gæld til ejerforening.

Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 10.826, har selskabet stillet sine aktier i tilknyttet virksomhed til sikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af aktierne udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 4.444.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i t.kr.

Korrektion af væsentlige fejl vedrørende tidligere år

Den i ledelsesberetningen omtalte besvigelsessag har medført væsentlige ændringer af sammenligningstallene i årsrapporten, herunder korrektion af indtægter af kapitalinteresser, mellemværender med koncernforbundne selskaber, selskabsdeltagere og ledelse. Dette er rettet i de respektive år, og har således haft en effekt på både resultat, aktiver og egenkapital i 2021.

Sammenligningstallene er ændret således (koncern i parentes):

Årets resultat før skat er negativt påvirket med t.kr. 27.830 (26.041).

Aktivmassen er reduceret med t.kr. 22.147 (25.668).

Egenkapitalen er reduceret med t.kr. 27.869 (34.984).

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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

Anvendt regnskabspraxis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Moder og dattervirksomheder, hvori Moder direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som kapitalinteresser eller associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraxis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter koncerninterne mellemregninger samt forrentning heraf. Koncerninterne transaktioner foretages på markedsvilkår.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraxis

Skat af årets resultat

Modervirksomheden 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.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet rettigheder omfatter EU-betalingsrettigheder, og måles til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Erhvervet rettigheder afskrives over den forventede brugstid som udgør 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-30 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

dagsværdi fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hen-satte forpligtelser.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter grunde, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraxis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100

Samlede aktiver ultimo