

Amvest ApS

Hovsøvej 5, 4291 Ruds Vedby

CVR-nr. 29 83 67 36

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2024

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 2023 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 2023 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 2. juli 2024

Direktion

Dan Svenningsen

Bestyrelse

Axel Tobias Vieth
formand

Dan Svenningsen

Kim Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Amvest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Amvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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.

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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 2. juli 2024

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

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet

Amvest ApS
Hovsøvej 5
4291 Ruds Vedby

CVR-nr.: 29 83 67 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Stiftet: 16. august 2006

Hjemsted: Sorø

Bestyrelse

Axel Tobias Vieth, formand
Dan Svenningsen
Kim Thomsen

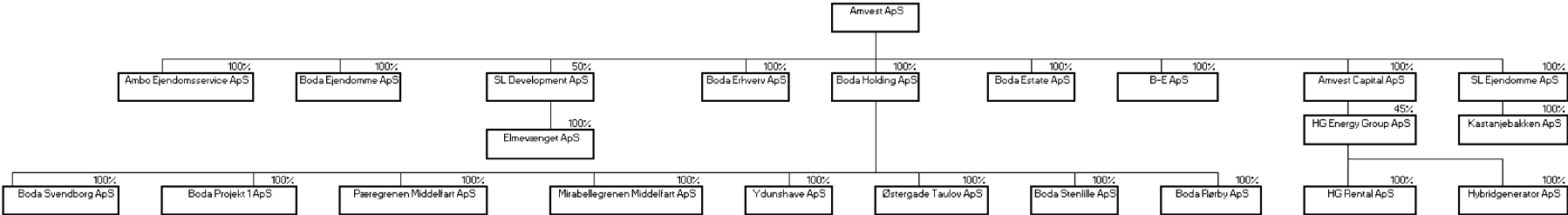
Direktion

Dan Svenningsen

Revision

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern			
	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	35.277	24.445	35.609	35.056
Årets resultat	38.232	1.822	17.760	36.999
Balancesum	1.058.850	1.061.802	1.011.857	882.357
Investering i materielle anlægsaktiver	43.610	93.931	98.615	0
Egenkapital	285.922	245.657	243.949	231.030
Antal medarbejdere	16	20	19	23
Nøgletal				
Soliditetsgrad	27,0%	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. Koncernes 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 2023 udviser et overskud på TDKK 38.232, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 285.922.

Korrektion til primobalance

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 2024 et resultat af ejendomsdriften på niveau med realiseret i 2023.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste		35.277	24.445	-9.586	-12.755
Personaleomkostninger	1	-7.308	-12.079	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		27.969	12.366	-9.586	-12.755
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-566	-754	0	0
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	-1.906	0	0
Indtægter af negativ goodwill		7.111	0	0	0
Andre driftsomkostninger		-5.091	-1.429	84	-870
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		29.423	8.277	-9.502	-13.625
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		36.749	3.582	0	0
Resultat før finansielle poster		66.172	11.859	-9.502	-13.625
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	47.522	8.864
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		0	3.007	0	3.025
Finansielle indtægter	2	4.503	2.329	1.102	1.708
Finansielle omkostninger	3	-23.748	-14.622	-3.403	-1.803
Resultat før skat		46.927	2.573	35.719	-1.831
Skat af årets resultat	4	-8.695	-751	2.512	2.738
Årets resultat		38.232	1.822	38.231	907
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte		122	118	122	118
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	47.522	11.889
Overført resultat		38.110	1.704	-9.413	-11.100
		38.232	1.822	38.231	907

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2023	2022	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Aktiver					
	Erhvervede rettigheder	73	83	0	0
	Goodwill	78	0	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver	151	83	0	0
5	Investeringsejendomme	1.000.406	1.006.263	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.594	2.827	0	0
	Materielle anlægsaktiver	1.003.000	1.009.090	0	0
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	349.745	278.963
	Kapitalandele i kapitalinteresser	0	8.472	0	8.472
	Andre værdipapirer og kapitalandele	326	0	325	0
	Andre tilgodehavender	0	436	0	0
	Finansielle anlægsaktiver	326	8.908	350.070	287.435
	Anlægsaktiver i alt	1.003.477	1.018.081	350.070	287.435
	Grunde	1.710	2.268	0	0
	Varebeholdninger	1.710	2.268	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.491	950	375	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	0	39.708
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	519	5.342	161	5.342
	Andre tilgodehavender	3.315	4.449	630	305
6	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.105	0	3.105
	Udskudt skatteaktiv	0	0	1.618	1.759
	Selskabsskat	1.671	0	0	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	4.256	1.021
	Periodeafgrænsningsposter	910	1.447	0	0
	Tilgodehavender	7.906	15.293	7.040	51.240
	Værdipapirer	117	0	0	0
	Værdipapirer	117	0	0	0
	Likvide beholdninger	45.640	26.160	6	24.015
	Omsætningsaktiver i alt	55.373	43.721	7.046	75.255
	Aktiver i alt	1.058.850	1.061.802	357.116	362.690

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Passiver					
Selskabskapital		230	230	230	230
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	216.275	168.753
Overført resultat		285.570	245.309	69.295	78.595
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122	118	122	118
Egenkapital		285.922	245.657	285.922	247.696
Hensættelse til udskudt skat		42.894	31.977	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		42.894	31.977	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		590.682	585.716	0	0
Andre kreditinstitutter		11.134	14.340	6.500	7.500
Anden gæld		27.829	172	0	0
Deposita		16.455	14.117	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	646.100	614.345	6.500	7.500
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	36.839	12.113	1.000	1.000
Kreditinstitutter		12.853	25.541	12.173	2.399
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	50	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.678	5.789	743	44
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	43.669	31.286
Gæld til kapitalinteressenter		3	67.162	3	67.161
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.128	466	5.128	466
Selskabsskat		1.603	0	1.491	0
Anden gæld		24.818	58.702	487	5.138
Periodeafgrænsningsposter		12	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		83.934	169.823	64.694	107.494
Gældsforpligtelser i alt		730.034	784.168	71.194	114.994
Passiver i alt		1.058.850	1.061.802	357.116	362.690
Leje- og leasingforpligtelser	8				
Eventualforpligtelser	9				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	230	245.309	118	245.657
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlig fejl	0	-4.812	0	-4.812
Korrigeret egenkapital 1. januar	230	240.497	118	240.845
Betalt ordinært udbytte	0	0	-118	-118
Tilgang ved virksomhedskøb	0	6.963	0	6.963
Årets resultat	0	38.110	122	38.232
Egenkapital 31. december	230	285.570	122	285.922

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	230	168.753	83.520	118	252.621
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlig fejl	0	0	-4.812	0	-4.812
Korrigeret egenkapital 1. januar	230	168.753	78.708	118	247.809
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-118	-118
Årets resultat	0	47.522	-9.413	122	38.231
Egenkapital 31. december	230	216.275	69.295	122	285.922

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	880.896
Tilgang i årets løb	43.610
Afgang i årets løb	-130.615
Overførsler i årets løb	39.627
Kostpris 31. december	<u>833.518</u>
Værdireguleringer 1. januar	125.368
Årets værdireguleringer	38.109
Årets tilbageførte værdireguleringer	-5.954
Overførsler i årets løb	9.365
Værdireguleringer 31. december	<u>166.888</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.000.406</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens investeringsejendomme består af 285 ejendomme, hvoraf 9.043 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 62.981 kvm. som boliglejemål. Investeringssejendommene er beliggende i Trekantsområdet, Odense, øvrige Fyn, Rudkøbing, København og øvrige Sjælland.

Herudover besidder koncernen 1 unik ejendom på Midtsjælland.

Investeringssejendommene er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ved koncernens en 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 5,00%
- Boligejendomme beliggende i Odense 5,00%
- Erhvervssejendomme beliggende i Odense 7,40%
- Boligejendomme beliggende i Svendborg 5,00% - 5,75%
- Erhvervssejendomme beliggende i Svendborg 5,75%
- Boligejendomme beliggende i Rudkøbing 7,50%
- Boligejendomme beliggende på øvrige Sjælland 5,00% - 7,50%
- Erhvervssejendomme beliggende i Rudkøbing 7,25% - 7,50%
- Boligejendomme beliggende i Kolding 5,00% - 5,50%
- Blandet ejendomme beliggende i København Centrum 3,50%

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	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Tilgodehavende hos en tidligere ansat.				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.105	0	3.105
Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen				
Bestyrelse				
Udestående gæld	0	3.105	0	3.105
Nedskrivninger	0	0	0	3.105
Rentefod (%)	0,00%	0,00%	0,00%	9,55%
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Koncern	Gæld 1. januar TDKK	Gæld 31. december TDKK	Afdrag næste år TDKK	Restgæld efter 5 år TDKK
Gæld til realkreditinstitutter	594.974	626.506	35.824	530.240
Andre kreditinstitutter	14.496	12.149	1.015	0
Anden gæld	172	27.829	0	0
Deposita	14.117	16.455	0	0
	623.759	682.939	36.839	530.240
Moderselskab	Gæld 1. januar TDKK	Gæld 31. december TDKK	Afdrag næste år TDKK	Restgæld efter 5 år TDKK
Andre kreditinstitutter	7.500	7.500	1.000	0
	7.500	7.500	1.000	0
8 Leje- og leasingforpligtelser				
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for et år	140	956	0	0
Mellem 1 og 5 år	127	141	0	0
	267	1.097	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 og kapitalinteressers banklån. Bankgæld udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 3.061.

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. 590.682, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.000.406.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 64.487 til sikkerhed for bankgæld og gæld til ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 9.829, har selskabet stillet sine aktier i tilknyttet virksomhed til sikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af aktierne udgør pr. 31. december 2023 t.kr. 4.062.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amvest ApS for 2023 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 2023 er aflagt i TDKK

Korrektion af væsentlige fejl vedrørende tidligere år

Selskabets ledelse har valgt at rette væsentlige fejl i 2022. Fejlene har indvirkning på balance og egenkapital som er negativt påvirket med t.kr. 4.812. Ændringer på balancen består af rettelser af anden gæld tidligere 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moder-selskabets regnskabspraksis 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. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

Anvendt regnskabspraxis

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 finansiel 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %

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 hensatte 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 idattervirksomheder, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100

Samlede aktiver ultimo