

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

**AM Ejendomsselskab ApS**  
Kongevejen 6  
2800 Kongens Lyngby

CVR nr. 34715084

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 19. december 2022

**Dirigent**

Anders Munch Pedersen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	8
Balance pr. 30. juni 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for AM Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22.

Selskabets årsrapport for 2021/22 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 19. december 2022

## Direktion

Anders Munch Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i AM Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AM Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Ringsted, den 19. december 2022

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Dennis Cronbach  
statsautoriseret revisor  
mne32222

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AM Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2021/22 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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, herunder 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og driftsudgifter investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	186.961	381.357
1. Personaleomkostninger	0	67.014
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.126	38.381
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>212.087</b>	<b>486.752</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-51.289
Øvrige finansielle omkostninger	-80.825	-79.922
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>131.262</b>	<b>355.541</b>
Skat af årets resultat	-29.292	-78.791
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>101.970</b>	<b>276.750</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	101.970	276.750
<b>Disponeret i alt</b>	<b>101.970</b>	<b>276.750</b>



## Balance pr. 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
<b>AKTIVER</b>		
2. Grunde og bygninger	7.688.630	7.663.504
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.688.630</b>	<b>7.663.504</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>7.688.630</b>	<b>7.663.504</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.942	101.304
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.419	0
Andre tilgodehavender	56.040	58.815
Periodeafgrænsningsposter	110.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>197.401</b>	<b>160.119</b>
Likvide beholdninger	93.291	262.812
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>93.291</b>	<b>262.812</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>290.692</b>	<b>422.931</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>7.979.322</b>	<b>8.086.435</b>

## Balance pr. 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.271.206	2.169.238
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.351.206</b>	<b>2.249.238</b>
Hensættelser til udskudt skat	708.806	679.514
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>708.806</b>	<b>679.514</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.591.420	2.666.889
Kreditinstitutter i øvrigt	357.058	413.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.948.478</b>	<b>3.080.451</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	134.974	131.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.245.118	1.316.686
Anden gæld	560.740	623.539
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	5.088
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.970.832</b>	<b>2.077.232</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>4.919.310</b>	<b>5.157.683</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.979.322</b>	<b>8.086.435</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		
7. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2021/22	2020/21
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	80.000	80.000
<b>Ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	2.169.236	1.892.488
Overført fra resultatdisponering	101.970	276.750
<b>Ultimo</b>	<b>2.271.206</b>	<b>2.169.238</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.351.206</b>	<b>2.249.238</b>

# Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	-29.375
Pensioner	0	-37.639
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>-67.014</b>

## 2. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2021/2022 baseret på en afkastprocent 6,25 % i lighed med den anvendte afkastprocent i Nordicals markedsrapport efterår 2022.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2021/2022 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -248 og t.kr. 212.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 2.102.000 efter 5 år.

## 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i ejerskab og udlejning af fast ejendom.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 2.706, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.880.

Til sikkerhed for ejerforening er der tinglyst pant t.kr. 44 i bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.880.

Der er tinglyst ejerpantebrev t.kr. 500 i bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.880. Selskabet pengeinstitut har underpant i ejerpanebevret.

## 6. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

## Noter

---

### Investerings- ejendomme

#### 7. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 30. juni 2022	7.688.630
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	25.126
Dagsværdiniveau	3

#### Information om dagsværdiniveauer

##### Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

##### Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

##### Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

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

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

## Anders Munch Pedersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Anders Munch Pedersen  
Dirigent  
ID: 9208-2002-2-237828975658  
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2022 kl.: 21:16:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Anders Munch Pedersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Anders Munch Pedersen  
Direktør  
ID: 9208-2002-2-237828975658  
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2022 kl.: 21:16:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Dennis Cronbach

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Dennis Cronbach  
Revisor  
ID: 1232019904532  
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2022 kl.: 08:16:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 3eeb83uPThn248963290

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

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