



Amstrup Ejendomme ApS

Borum Landevej 6, 8471 Sabro

CVR-nr. 35 83 59 46

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2023.

Rene Amstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Amstrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 4. juli 2023

Direktion

René Amstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Amstrup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Amstrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 4. juli 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Amstrup Ejendomme ApS Borum Landevej 6 8471 Sabro
	Telefon: 50450597
	CVR-nr.: 35 83 59 46
	Stiftet: 23. april 2014
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Amstrup
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	Amstrup Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets drift består i at drive virksomhed med udlejning, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.770 t.kr. mod 3.545 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 77 t.kr. mod 1.839 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.769.860	3.544.968
1 Personaleomkostninger	-92.726	-20.469
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.133.653	-922.675
Resultat før finansielle poster	543.481	2.601.824
Andre finansielle indtægter	1.013	19.823
2 Øvrige finansielle omkostninger	-444.205	-505.162
Resultat før skat	100.289	2.116.485
Skat af årets resultat	-23.612	-277.611
Årets resultat	76.677	1.838.874
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	76.677	1.838.874
Disponeret i alt	76.677	1.838.874

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	37.195.954	23.166.937
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	659.613	519.494
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2.836.783	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.692.350</u>	<u>23.686.431</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.692.350</u>	<u>23.686.431</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.498.138	771.645
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.573	0
	Andre tilgodehavender	128.366	59.740
	Periodeafgrænsningsposter	67.630	18.458
	Tilgodehavender i alt	<u>1.697.707</u>	<u>849.843</u>
	Likvide beholdninger	<u>394.226</u>	<u>4.366.357</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.091.933</u>	<u>5.216.200</u>
	Aktiver i alt	<u>42.784.283</u>	<u>28.902.631</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>8.479.775</u>	<u>8.403.098</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.529.775</u>	<u>8.453.098</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>22.813</u>	<u>18.429</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>22.813</u>	<u>18.429</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.975.745	2.073.345
	Deposita	<u>1.111.230</u>	<u>404.070</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.086.975</u>	<u>2.477.415</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	103.468	131.064
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	531.344	424.056
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	453.456	373.163
	Gæld til tilknyttede virksomheder	29.932.416	16.693.657
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.106	17.779
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	19.228	259.182
	Anden gæld	<u>102.702</u>	<u>54.788</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.144.720</u>	<u>17.953.689</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>34.231.695</u>	<u>20.431.104</u>
	Passiver i alt	<u>42.784.283</u>	<u>28.902.631</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.564.224	1.614.224
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.838.874	1.838.874
Kontant kapitalindskud	0	5.000.000	5.000.000
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	8.403.098	8.453.098
Årets overførte overskud eller underskud	0	76.677	76.677
	50.000	8.479.775	8.529.775

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	90.826	20.185
Andre omkostninger til social sikring	1.136	284
Personaleomkostninger i øvrigt	764	0
	92.726	20.469
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	404.747	417.856
Andre finansielle omkostninger	39.458	87.306
	444.205	505.162
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	24.335.154	19.034.294
Tilgang i årets løb	15.022.660	11.026.715
Afgang i årets løb	0	-5.725.855
Kostpris 31. december 2022	39.357.814	24.335.154
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-1.168.217	-1.578.362
Årets afskrivninger	-993.643	-815.377
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	1.225.522
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-2.161.860	-1.168.217
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	37.195.954	23.166.937

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>		
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2022	1.012.472	566.735		
Tilgang i årets løb	280.129	540.777		
Afgang i årets løb	0	-95.040		
Kostpris 31. december 2022	<u>1.292.601</u>	<u>1.012.472</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-492.978	-385.680		
Årets afskrivninger	-140.010	-107.298		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-632.988</u>	<u>-492.978</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>659.613</u>	<u>519.494</u>		
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Tilgang i årets løb	2.836.783	0		
Kostpris 31. december 2022	<u>2.836.783</u>	<u>0</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>2.836.783</u>	<u>0</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2022</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.079.213	103.468	1.975.745	1.536.223
Deposita	1.111.230	0	1.111.230	0
	<u>3.190.443</u>	<u>103.468</u>	<u>3.086.975</u>	<u>1.536.223</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.079 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 37.178 t.kr.				

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Amstrup Invest ApS, CVR-nr. 30072502, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amstrup Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Amstrup Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 i de respektive lande, der med balance dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.