

**Ejendomsselskabet
Ametsis ApS**
Grimstrupvej 185
4700 Næstved
CVR-nr. 37255742

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Brian Allan Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Ametsis ApS
Grimstrupvej 185
4700 Næstved

CVR-nr.: 37255742
Hjemsted: Næstved
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Maja Meisner Larsen
Brian Allan Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Ametsis ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 31.05.2018

Direktion

Maja Meisner Larsen

Brian Allan Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ametsis ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ametsis ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til kapitalejerne, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er forrentet på markedsvilkår, men ikke indfriet på balancedagen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Slagelse, den 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 19689

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 5 t.kr. mod et overskud på 558 t.kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme med i alt 41 t.kr.

Resultatet vurderes for mindre tilfredsstillende og ledelsen har i konsekvens heraf intensiveret udlejningen af ejendommen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		724.245	37.576
Personaleomkostninger	1	(290.276)	(489.343)
Af- og nedskrivninger	2	<u>148.900</u>	<u>(54.270)</u>
Driftsresultat		582.869	(506.037)
Andre finansielle indtægter	3	11.929	2.558
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(649.699)</u>	<u>(524.049)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(54.901)	(1.027.528)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>41.440</u>	<u>1.745.259</u>
Resultat før skat		(13.461)	717.731
Skat af årets resultat	5	<u>8.160</u>	<u>(160.128)</u>
Årets resultat		(5.301)	557.603
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(5.301)</u>	<u>557.603</u>
		(5.301)	557.603

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		14.404.772	14.440.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		87.720	194.280
Materielle anlægsaktiver	6	14.492.492	14.634.280
Anlægsaktiver		14.492.492	14.634.280
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.354	144.307
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	44.104
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		421.265	63.882
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7	26.122	13.806
Andre tilgodehavender		0	15.566
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		110.400	0
Periodeafgrænsningsposter		20.777	23.656
Tilgodehavender		614.918	305.321
Likvide beholdninger		70.932	115.207
Omsætningsaktiver		685.850	420.528
Aktiver		15.178.342	15.054.808

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		552.299	557.603
Egenkapital		602.299	607.603
Udskudt skat		597.738	160.128
Hensatte forpligtelser		597.738	160.128
Gæld til realkreditinstitutter		5.030.393	5.519.689
Langfristede gældsforpligtelser	9	5.030.393	5.519.689
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	229.208	233.635
Modtagne forudbetalinger fra kunder		284.960	279.746
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.653	190.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.336.729	8.020.001
Anden gæld		47.362	43.731
Kortfristede gældsforpligtelser		8.947.912	8.767.388
Gældsforpligtelser		13.978.305	14.287.077
Passiver		15.178.342	15.054.808
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	557.600	607.600
Årets resultat	0	(5.301)	(5.301)
Egenkapital ultimo	50.000	552.299	602.299

Noter

	2017	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	231.937	437.095
Pensioner	51.438	38.448
Andre omkostninger til social sikring	3.766	4.372
Andre personaleomkostninger	3.135	9.428
	290.276	489.343
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017	2015/16
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	65.648	54.270
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(214.548)	0
	(148.900)	54.270
	2017	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.513	1.253
Renteindtægter i øvrigt	2.416	1.305
	11.929	2.558
	2017	2015/16
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	323.728	317.276
Renteomkostninger i øvrigt	217.113	198.344
Øvrige finansielle omkostninger	108.858	8.429
	649.699	524.049

Noter

	2017	2015/16
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(110.400)	0
Ændring af udskudt skat	105.692	160.128
Regulering vedrørende tidligere år	(3.452)	0
	(8.160)	160.128
		Andre
		anlæg,
	Investe-	drifts-
	rings-	materiel og
	ejendomme	inventar
	kr.	kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.694.741	248.550
Tilgange	251.312	0
Afgange	(327.980)	(63.760)
Kostpris ultimo	12.618.073	184.790
Af- og nedskrivninger primo	0	(54.270)
Årets afskrivninger	0	(65.648)
Tilbageførsel ved afgang	0	22.848
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(97.070)
Dagsværdireguleringer primo	1.745.259	0
Årets dagsværdireguleringer	41.440	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.786.699	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.404.772	87.720

Selskabets investeringsejendom er en kontor og lagerejendom på 13.483 m² beliggende i Næstved. Den samlede årlige lejeindtægt udgør aktuelt 1.369 t.kr.

Jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, er investeringsejendomme målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8,5 % pr. 31.12.2017.

Ejendommen er værdiansat til 1.068 kr./m².

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med ca. 800 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdien.

Noter

7. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Selskabet har betalt udgifter for 2 overliggende associerede selskaber. Der er foretaget forrentning af mellemværende med 10,2%. Tilgodehavendet på i alt 26 t.kr. er endnu ikke indfriet.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	50	1000	50.000
	50		50.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	229.208	233.635	5.030.393	4.097.930
	229.208	233.635	5.030.393	4.097.930

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MB Group Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved ejerpantebrev 11.220 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.405 t.kr.

Tinglyst afgiftspantebrev udgør 246 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter ved ejendomsudlejning. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, når arbejdet er udført.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til af det på balancedagen udførte arbejde.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.