

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2019

Dirigent

Navn: Brian Allan Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Ametsis ApS

Grimstrupvej 185

4700 Næstved

CVR-nr.: 37255742

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Brian Allan Hansen

Maja Meisner Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 28.05.2019

Direktion

Brian Allan Hansen

Maja Meisner Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ametsis ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ametsis ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Overtrædelse af selskabslovgivningens bestemmelser

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

København, den 28.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689

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 overskud på 1.335 t.kr. mod et underskud på 5 t.kr. sidste år.

Resultatet vurderes for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.271.410	724.245
Personaleomkostninger	1	(372)	(290.276)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(61.653)</u>	<u>148.900</u>
Driftsresultat		2.209.385	582.869
Andre finansielle indtægter	3	18.782	11.929
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(506.435)</u>	<u>(649.699)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.721.732	(54.901)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>41.440</u>
Resultat før skat		1.721.732	(13.461)
Skat af årets resultat	5	<u>(386.724)</u>	<u>8.160</u>
Årets resultat		<u>1.335.008</u>	<u>(5.301)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.335.008</u>	<u>(5.301)</u>
		<u>1.335.008</u>	<u>(5.301)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		14.404.772	14.404.772
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		64.766	87.720
Materielle anlægsaktiver	6	<u>14.469.538</u>	<u>14.492.492</u>
Anlægsaktiver		<u>14.469.538</u>	<u>14.492.492</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.691	36.354
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		548.671	421.265
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7	1.816.619	29.402
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	110.400
Periodeafgrænsningsposter		15.200	20.777
Tilgodehavender		<u>2.450.181</u>	<u>618.198</u>
Likvide beholdninger		<u>587.220</u>	<u>70.932</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.037.401</u>	<u>689.130</u>
Aktiver		<u>17.506.939</u>	<u>15.181.622</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.887.307</u>	<u>552.299</u>
Egenkapital		<u>1.937.307</u>	<u>602.299</u>
Udskudt skat		<u>692.867</u>	<u>597.738</u>
Hensatte forpligtelser		<u>692.867</u>	<u>597.738</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.798.232</u>	<u>5.030.393</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>4.798.232</u>	<u>5.030.393</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	233.281	229.208
Modtagne forudbetalinger fra kunder		297.763	284.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.046	69.653
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.676.684	8.340.009
Skyldig selskabsskat		7.943	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		283.652	0
Anden gæld		<u>523.164</u>	<u>27.362</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.078.533</u>	<u>8.951.192</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.876.765</u>	<u>13.981.585</u>
Passiver		<u>17.506.939</u>	<u>15.181.622</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	552.299	602.299
Årets resultat	0	1.335.008	1.335.008
Egenkapital ultimo	50.000	1.887.307	1.937.307

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	(299)	231.937
Pensioner	0	51.438
Andre omkostninger til social sikring	125	3.766
Andre personaleomkostninger	546	3.135
	372	290.276
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	61.653	65.648
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(214.548)
	61.653	(148.900)
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.006	9.513
Renteindtægter i øvrigt	1.776	2.416
	18.782	11.929
	2018	2017
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	336.675	323.728
Renteomkostninger i øvrigt	168.640	217.113
Øvrige finansielle omkostninger	1.120	108.858
	506.435	649.699

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	291.595	(110.400)
Ændring af udskudt skat	95.129	105.692
Regulering vedrørende tidligere år	0	(3.452)
	386.724	(8.160)
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.618.073	184.790
Tilgange	0	38.699
Kostpris ultimo	12.618.073	223.489
Af- og nedskrivninger primo	0	(97.070)
Årets afskrivninger	0	(61.653)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(158.723)
Dagsværdireguleringer primo	1.786.699	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.786.699	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.404.772	64.766

Selskabets investeringsejendom er en kontor og lagerejendom på 13.483 m² beliggende i Næstved. Den samlede årlige lejeindtægt udgør aktuelt 3.026 t.kr. inkl. koncernintern korttidsudleje.

Jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, er investeringsejendomme målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8,5 % pr. 31.12.2018 baseret på grundlejen for ejendommen excl. koncernintern lejeindtægt.

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 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 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	233.281	229.208	4.798.232	3.847.619
	233.281	229.208	4.798.232	3.847.619

♥ Skyldige sambeskatningsbidrag - Indsæt beskrivelse af evt. særlige forhold

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.

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 ejendommens 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 ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. ♥Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.