

## **Ejendomsselskabet Ametsis ApS**

Grimstrupvej 185  
4700 Næstved  
CVR-nr. 37255742

## **Årsrapport 24.11.2015 - 31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Brian Allan Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Ametsis ApS  
Grimstrupvej 185  
4700 Næstved

CVR-nr.: 37255742  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 24.11.2015 - 31.12.2016

### Direktion

Maja Meisner Larsen  
Brian Allan Hansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24.11.2015 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 24.11.2015 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 12.04.2017

### 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 24.11.2015 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24.11.2015 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af selskabslovgivnings bestemmelser

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til kapitalejere, 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 herudover 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.

København, den 12.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Simonsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 558 t.kr. Det er selskabets første regnskabsår og i den forbindelse har selskabet haft en række engangsomkostninger til blandt andet stiftelse af selskabet mv.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering på investeringsejendomme i alt 1.745 t.kr.

Resultatet vurderes tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2015/16

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



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		14.440.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>194.280</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>14.634.280</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>14.634.280</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		144.307
Igangværende arbejder for fremmed regning		44.104
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		63.883
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7	13.806
Andre tilgodehavender		15.566
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.656</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>305.322</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>115.207</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>420.529</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>15.054.809</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	50.000
Overført overskud eller underskud		557.603
<b>Egenkapital</b>		<b>607.603</b>
Udskudt skat	9	160.128
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>160.128</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.519.688
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>5.519.688</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	233.635
Modtagne forudbetalinger fra kunder		279.746
Leverandører af varer og tjenesteydelser		190.277
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.020.001
Anden gæld		43.731
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.767.390</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.287.078</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.054.809</b>
Eventualforpligtelser	11	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12	

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	557.603	557.603
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>557.603</b>	<b>607.603</b>

## Noter

	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gager og lønninger	437.095
Pensioner	38.448
Andre omkostninger til social sikring	4.372
Andre personaleomkostninger	9.428
	<b>489.343</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>
	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	54.270
	<b>54.270</b>
	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>	
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.253
Renteindtægter i øvrigt	1.305
	<b>2.558</b>
	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	317.276
Renteomkostninger i øvrigt	198.344
Øvrige finansielle omkostninger	8.429
	<b>524.049</b>
	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	160.128
	<b>160.128</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	12.694.741	248.550
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.694.741</b>	<b>248.550</b>
Årets afskrivninger	0	(54.270)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(54.270)</b>
Årets dagsværdireguleringer	1.745.259	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.745.259</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.440.000</b>	<b>194.280</b>

Investeringsejendom er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 10% pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 689 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 7. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Selskabet har i året betalt udgifter for 2 overliggende associerede selskaber. Der er foretaget forrentning af mellemværenderne med 10,2%. Tilgodehavendet på i alt 14 t.kr. er endnu ikke indfriet.

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

## Noter

	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
<b>9. Udskudt skat</b>	
Materielle anlægsaktiver	486.842
Tilgodehavender	5.204
Fremførbare skattemæssige underskud	(331.918)
	<b>160.128</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.519.688	N/A
Bankgæld	233.635	0	4.489.218
	<b>233.635</b>	<b>5.519.688</b>	<b>4.489.218</b>

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MB Group Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.440 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.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter samt omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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



## Anvendt regnskabspraksis

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 kostpris af det på balancedagen udførte arbejde.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

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