



## Ejendomsselskabet Ametsis ApS

Grimstrupvej 185  
4700 Næstved  
CVR-nr. 37255742

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.06.2020

---

**Brian Allan Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Ametsis ApS

Grimstrupvej 185

4700 Næstved

CVR-nr.: 37255742

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 08.06.2020

**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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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.

København, den 08.06.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Torben Skov**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 193 t.kr. mod et overskud på 1.156 t.kr. sidste år.

Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabets ejendom har tidligere været optaget som investeringsejendom grundet forventet udlejning til flere lejere. Ejendommen udlejes nu primært til søsterselskab hvorfor ledelsen vurderer at der er tale om en domicilejendom der skal præsenteres som grunde og bygninger.

Forholdet er korrigeret i årsrapporten for 2019 og sammenligningstallene for 2018 er tilpasset i denne forbindelse. Korrektionen er for 2019 foretaget med (1.842) t.kr. på egenkapitalen, 520 t.kr. på udskudt skat og med (2.362) t.kr. på grunde og bygninger. Korrektionerne har for 2018 påvirket aktiverne med (2.362) t.kr., egenkapitalen med 1.663 t.kr., og passiverne med 520 t.kr. samt resultatopgørelsen med 179 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har kun haft begrænset indvirkning på aktiviteterne, men medfører en forøget usikkerhed med hensyn til fremtiden. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at foretage et pålideligt skøn over den samlede effekt, som udbruddet og spredningen af COVID-19 kan få på virksomheden og resultatet for 2020. Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>579.076</b>	<b>2.271.410</b>
Personaleomkostninger	1	0	(372)
Af- og nedskrivninger	2	(260.733)	(291.591)
<b>Driftsresultat</b>		<b>318.343</b>	<b>1.979.447</b>
Andre finansielle indtægter	3	56.550	18.782
Andre finansielle omkostninger	4	(622.233)	(506.435)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(247.340)</b>	<b>1.491.794</b>
Skat af årets resultat	5	54.352	(336.137)
<b>Årets resultat</b>		<b>(192.988)</b>	<b>1.155.657</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(192.988)	1.155.657
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(192.988)</b>	<b>1.155.657</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		11.813.290	12.043.228
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		87.713	64.766
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>11.901.003</b>	<b>12.107.994</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.901.003</b>	<b>12.107.994</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.593	69.691
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.863.247	2.365.290
Andre tilgodehavender		95.098	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		101.198	0
Periodeafgrænsningsposter		26.861	15.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.141.997</b>	<b>2.450.181</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>126.326</b>	<b>587.220</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.268.323</b>	<b>3.037.401</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.169.326</b>	<b>15.145.395</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		7.352.315	45.303
<b>Egenkapital</b>		<b>7.402.315</b>	<b>95.303</b>
Udskudt skat		223.305	173.327
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>223.305</b>	<b>173.327</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.654.327	4.798.232
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.654.327</b>	<b>4.798.232</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	260.890	233.281
Deposita		12.500	164.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder		123.992	133.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser		172.308	56.046
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.246.294	8.676.684
Skyldig selskabsskat		0	7.943
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	283.652
Anden gæld		73.395	523.164
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.889.379</b>	<b>10.078.533</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.543.706</b>	<b>14.876.765</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.169.326</b>	<b>15.145.395</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	1.887.307	1.937.307
Ændring i regnskabspraksis	0	(1.842.004)	(1.842.004)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>45.303</b>	<b>95.303</b>
Koncerntilskud o.l.	0	7.500.000	7.500.000
Årets resultat	0	(192.988)	(192.988)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>7.352.315</b>	<b>7.402.315</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	0	(299)
Andre omkostninger til social sikring	0	125
Andre personaleomkostninger	0	546
	<b>0</b>	<b>372</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	260.733	291.591
	<b>260.733</b>	<b>291.591</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	56.550	18.782
	<b>56.550</b>	<b>18.782</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	329.817	336.675
Renteomkostninger i øvrigt	154.297	168.640
Øvrige finansielle omkostninger	138.119	1.120
	<b>622.233</b>	<b>506.435</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	291.595
Ændring af udskudt skat	49.978	44.542
Regulering vedrørende tidligere år	(3.132)	0
Refusion i sambeskatning	(101.198)	0
	<b>(54.352)</b>	<b>336.137</b>

## 6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	12.618.073	223.489
Tilgange	0	53.742
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.618.073</b>	<b>277.231</b>
Af- og nedskrivninger primo	(574.845)	(158.723)
Årets afskrivninger	(229.938)	(30.795)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(804.783)</b>	<b>(189.518)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.813.290</b>	<b>87.713</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	260.890	233.281	4.654.327	3.631.682
	<b>260.890</b>	<b>233.281</b>	<b>4.654.327</b>	<b>3.631.682</b>

## 8 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved ejerpantebrev nom. 11.220.000 kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.813.290 kr.

Tinglyste afgiftspantebreve udgør 977.000 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Med undtagelse af selskabets ejendom er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ejendom har tidligere været optaget som investeringsejendom grundet forventet udlejning til flere lejere. Ejendommen udlejes nu primært til søsterselskab hvorfor ledelsen vurderer at der er tale om en domicilejendom der skal præsenteres som grunde og bygninger.

Forholdet er korrigeret i årsrapporten for 2019 og sammenligningstallene for 2018 er tilpasset i denne forbindelse. Korrektionen er for 2019 foretaget med (1.842) t.kr. på egenkapitalen, 520 t.kr. på udskudt skat og med (2.362) t.kr. på grunde og bygninger. Korrektionerne har for 2018 påvirket aktiverne med (2.362) t.kr., egenkapitalen med 1.663 t.kr., og passiverne med 520 t.kr. samt resultatopgørelsen med 179 t.kr.

## 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 eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af lejemål indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Huslejeindtægterne er periodiseret således at de svarer til lejeperioden..

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, 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 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 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, amortisering af finansielle aktiver 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.

Selskabet er sambeskattet med MB Group Holdoing ApS og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt 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:

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af

nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **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 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 husleje, der er modtaget fra kunder vedrørende næste regnskabsår.

### **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.