

**A-M Ejendomme ApS**  
**Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg**

---

**Årsrapport for**  
**2022/23**

---

**CVR-nr. 39 38 26 60**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2023.

---

Anna-Marie Balling Nissen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for A-M Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. november 2023

### Direktion

Peter Henrik Nissen

Anna-Marie Balling Nissen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i A-M Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A-M Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Esbjerg, den 1. november 2023

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart

statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A-M Ejendomme ApS Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 39 38 26 60 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Peter Henrik Nissen Anna-Marie Balling Nissen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Modervirksomhed</b>	A.M. Holding Tistrup ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er investering og drift af fast ejendom samt enhver efter direktionens skøn dermed forbundet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 91 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 9,25% for investeringsejendomme beliggende i Blåvand og 7,75% for investeringsejendommen beliggende i Holstebro, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.113 t.kr. mod 6.638 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.367 t.kr. mod -4.056 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for A-M 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

### **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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### **Udviklingsprojekter, patenter og licenser**

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over den resterende aftaleperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Erhvervede rettigheder er medtaget til scrapværdi.

### Materielle anlægsaktiver

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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Hvis ovenstående grundlag ikke kan anvendes sker værdiansættelsen på baggrund af ekstern mæglervurdering eller lignende grundlag for dagsværdien. Ejendomme, hvor ingen af ovenstående grundlag kan anvendes, indregnes til kostpris. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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 A-M 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 nettorealisationsværdi.

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 balancedagens 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.113.179</b>	<b>6.637.723</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.245.330	-10.550.223
3 Personaleomkostninger	-964.544	-364.544
Andre driftsomkostninger	-143.691	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.250.274</b>	<b>-4.277.044</b>
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.288.568	-926.247
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.961.706</b>	<b>-5.203.291</b>
5 Skat af årets resultat	-1.594.326	1.146.999
<b>Årets resultat</b>	<b>4.367.380</b>	<b>-4.056.292</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	9.000.000
Overføres til overført resultat	4.367.380	0
Disponeret fra overført resultat	0	-13.056.292
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.367.380</b>	<b>-4.056.292</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	30.000	30.000
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.000	20.000
8	Investeringsejendomme	91.352.428	91.187.098
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>91.372.428</u>	<u>91.207.098</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>91.402.428</u></b>	<b><u>91.237.098</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	9.003.812
	Andre tilgodehavender	5.995.016	2.057.615
	Periodeafgrænsningsposter	181.497	0
	Tilgodehavender i alt	<u>6.176.513</u>	<u>11.061.427</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.916.026</u>	<u>1.818.700</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.092.539</u></b>	<b><u>12.880.127</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>103.494.967</u></b>	<b><u>104.117.225</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
9	Virksomhedskapital	50.000	50.000
10	Reserve for sikringstransaktioner	3.143.418	979.449
11	Overført resultat	31.515.567	27.148.187
12	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	9.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>34.708.985</u></b>	<b><u>37.177.636</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.734.130	3.105.073
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.734.130</u></b>	<b><u>3.105.073</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	58.300.410	59.096.881
	Deposita	670.648	668.160
13	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>58.971.058</u>	<u>59.765.041</u>
13	Kortfristet del af langfristet gæld	949.502	1.093.227
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.693	49.903
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.930.576	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.575.619	2.178.638
	Anden gæld	1.075.161	686.046
	Periodeafgrænsningsposter	367.243	61.661
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.080.794</u>	<u>4.069.475</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>65.051.852</u></b>	<b><u>63.834.516</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>103.494.967</u></b>	<b><u>104.117.225</u></b>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
15	Oplysninger om dagsværdi		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Eventualposter		



## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 91 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 9,25% for investeringsejendomme beliggende i Blåvand og 7,75% for investeringsejendommen beliggende i Holstebro, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	1.245.330	-10.550.223
	<u>1.245.330</u>	<u>-10.550.223</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	957.728	357.728
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.816
	<u>964.544</u>	<u>364.544</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.288.568	926.247
	<u>1.288.568</u>	<u>926.247</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	965.269	1.069.396
Årets regulering af udskudt skat	629.057	-2.216.395
	<u>1.594.326</u>	<u>-1.146.999</u>

## Noter

	<u>30/4 2023</u>	<u>30/4 2022</u>
<b>6. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder</b>		
Kostpris primo	30.000	30.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	20.000	20.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
<b>8. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	82.018.664	85.062.288
Tilgang i årets løb	0	5.494.370
Afgang i årets løb	-2.216.602	-8.537.994
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>79.802.062</u>	<u>82.018.664</u>
Regulering til dagsværdi primo	9.168.434	32.284.712
Årets regulering til dagsværdi	1.245.330	-10.550.223
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	1.136.602	-12.566.055
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>11.550.366</u>	<u>9.168.434</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>91.352.428</u>	<u>91.187.098</u>

Investeringsejendomme består af 5 ejendomme som benyttes til privat beboelse og erhvervmæssige formål. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Blåvand, Holstebro og Varde.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 8. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Investeringsejendommene beliggende i Blåvand	9,25
Investeringsejendomme beliggende i Holstebro	7,75

Investeringsejendomme i Varde står indregnet til kostprisen.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 8.355 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 34.709 t.kr. til 28.259 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 10.441 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 34.776 t.kr. til 42.920 t.kr.

	<u>30/4 2023</u>	<u>30/4 2022</u>
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>10. Reserve for sikringstransaktioner</b>		
Reserve for sikringstransaktioner primo	979.449	-2.953.319
Årets værdiregulering, sikringsinstrumenter	2.774.319	5.042.010
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	-610.350	-1.109.242
	<u>3.143.418</u>	<u>979.449</u>

## Noter

	30/4 2023	30/4 2022		
<b>11. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	27.148.187	40.204.479		
Årets overførte overskud eller underskud	4.367.380	-13.056.292		
	<b>31.515.567</b>	<b>27.148.187</b>		
<b>12. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo	9.000.000	0		
Udloddet udbytte	-9.000.000	0		
Udbytte for regnskabsåret	0	9.000.000		
	<b>0</b>	<b>9.000.000</b>		
<b>13. Gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt 30/4 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/4 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	59.249.912	949.502	58.300.410	52.513.557
Deposita	670.648	0	670.648	0
	<b>59.920.560</b>	<b>949.502</b>	<b>58.971.058</b>	<b>52.513.557</b>

## 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.811 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 88.229 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Bankgælden udgør pr. 30. april 2023, 0 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i kontor, forretning og lager Nørregade 3, 7500 Holstebro, Matr.nr. 97 Holstebro Bygrunde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 28.129 t.kr.

## Noter

---

### 15. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi ultimo	91.352.428	4.030.022
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.245.330	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	2.774.319

### 16. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A.M. Holding Tistrup ApS, CVR-nr. 25495675, 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.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Henrik Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Henrik Nissen

Direktør

ID: 6f6946e1-aed7-4503-8a51-4ea5e1278544

Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 17:01:14

Underskrevet med MitID



## Anna-Marie Balling Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anna-Marie Balling Nissen

Direktør

ID: fca2c502-eb97-458f-b0b6-e48de154f681

Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 16:30:40

Underskrevet med MitID



## Anna-Marie Balling Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anna-Marie Balling Nissen

Dirigent

ID: fca2c502-eb97-458f-b0b6-e48de154f681

Tidspunkt for underskrift: 01-11-2023 kl.: 16:30:40

Underskrevet med MitID



## Mikkel Boeck Eisgart

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Boeck Eisgart

Revisor

ID: 93200fa6-81e6-4287-a6c7-25c4b1731fd6

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2023 kl.: 10:03:39

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2b375aURguz251122076

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).