

**A-M Ejendomme ApS**

**Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg**

---

**Årsrapport for**

**2019/20**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2020.

---

**Anna-Marie Balling Nissen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21. oktober 2020

### Direktion

Peter Henrik Nissen  
Direktør

Anna-Marie Balling Nissen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i A-M Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A-M Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 21. oktober 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

A-M Ejendomme ApS  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 39 38 26 60  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april  
3. regnskabsår

**Direktion**

Peter Henrik Nissen, Direktør  
Anna-Marie Balling Nissen, Direktør

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.663 t.kr. mod 5.619 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.421 t.kr. mod 2.550 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 betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning (lejeindtægter) 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Erhvervede rettigheder afskrives lineært over aftaleperioden, dog max 10 år.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter A-M Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

| <u>Note</u>                                | <u>2019/20</u>   | <u>2018/19</u>   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>5.663.441</b> | <b>5.619.314</b> |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.525.000        | -1.475.017       |
| 2 Personaleomkostninger                    | -483.408         | -147.666         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>     | <b>6.705.033</b> | <b>3.996.631</b> |
| Andre finansielle indtægter                | 537              | 277.107          |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger          | -1.036.642       | -1.004.999       |
| <b>Resultat før skat</b>                   | <b>5.668.928</b> | <b>3.268.739</b> |
| Skat af årets resultat                     | -1.247.500       | -719.229         |
| <b>Årets resultat</b>                      | <b>4.421.428</b> | <b>2.549.510</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                  |                  |
| Overføres til overført resultat            | 4.421.428        | 2.549.510        |
| <b>Disponeret i alt</b>                    | <b>4.421.428</b> | <b>2.549.510</b> |

**Balance 30. april**

| <b>Aktiver</b>           |   | <u>2020</u>               | <u>2019</u>               |
|--------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>              |   |                           |                           |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                           |                           |
| 4                        | Erhvervede betalingsrettigheder         | 30.000                    | 30.000                    |
|                          | Immaterielle anlægsaktiver i alt        | <u>30.000</u>             | <u>30.000</u>             |
| 5                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 20.000                    | 20.000                    |
| 6                        | Investeringsejendomme                   | 114.075.000               | 112.500.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt          | <u>114.095.000</u>        | <u>112.520.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b><u>114.125.000</u></b> | <b><u>112.550.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                           |                           |
|                          | Andre tilgodehavender                   | 186.791                   | 10.911.826                |
|                          | Tilgodehavender i alt                   | <u>186.791</u>            | <u>10.911.826</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                    | 151.828                   | 497                       |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b><u>338.619</u></b>     | <b><u>10.912.323</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b><u>114.463.619</u></b> | <b><u>123.462.323</u></b> |

**Balance 30. april**

| <b>Passiver</b>               |   | <u>2020</u>               | <u>2019</u>               |
|-------------------------------|---|---------------------------|---------------------------|
| Note                          |   |                           |                           |
| <b>Egenkapital</b>            |   |                           |                           |
| 7                             | Virksomhedskapital                                | 50.000                    | 50.000                    |
| 8                             | Reserve for sikringstransaktioner                 | -4.305.954                | 0                         |
| 9                             | Overført resultat                                 | <u>35.623.852</u>         | <u>31.202.424</u>         |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>31.367.898</u></b>  | <b><u>31.252.424</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |   |                           |                           |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | <u>7.256.000</u>          | <u>7.223.000</u>          |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b><u>7.256.000</u></b>   | <b><u>7.223.000</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |   |                           |                           |
| 10                            | Gæld til realkreditinstitutter                    | 56.059.946                | 53.324.311                |
|                               | Deposita  | <u>628.901</u>            | <u>516.295</u>            |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>56.688.847</u>         | <u>53.840.606</u>         |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld               | 1.011.000                 | 972.000                   |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | 0                         | 4.457.465                 |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 66.696                    | 262.851                   |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 10.988.599                | 22.867.907                |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 938.850                   | 1.900.866                 |
|                               | Anden gæld  | <u>6.145.729</u>          | <u>685.204</u>            |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>19.150.874</u>         | <u>31.146.293</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>75.839.721</u></b>  | <b><u>84.986.899</u></b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>114.463.619</u></b> | <b><u>123.462.323</u></b> |
| 11                            | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>      |                           |                           |
| 12                            | <b>Eventualposter</b>                             |                           |                           |

## Noter

|  | <u>2019/20</u>   | <u>2018/19</u>    |
|--|------------------|-------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                  |                   |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav     | 1.525.000        | -1.475.017        |
|  | <u>1.525.000</u> | <u>-1.475.017</u> |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                  |                   |
| Lønninger og gager                                 | 478.296          | 144.768           |
| Andre omkostninger til social sikring              | 5.112            | 2.275             |
| Personaleomkostninger i øvrigt                     | 0                | 623               |
|  | <u>483.408</u>   | <u>147.666</u>    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | <u>2</u>         | <u>1</u>          |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                  |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0                | 428.275           |
| Andre finansielle omkostninger                     | 1.036.642        | 576.724           |
|  | <u>1.036.642</u> | <u>1.004.999</u>  |
|  | <u>30/4 2020</u> | <u>30/4 2019</u>  |
| <b>4. Erhvervede betalingsrettigheder</b>          |                  |                   |
| Kostpris 1. maj 2019                               | 30.000           | 0                 |
| Tilgang i årets løb                                | 0                | 30.000            |
|  | <u>30.000</u>    | <u>30.000</u>     |
| <b>Kostpris 30. april 2020</b>                     | <u>30.000</u>    | <u>30.000</u>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>        | <u>30.000</u>    | <u>30.000</u>     |
| <b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>  |                  |                   |
| Kostpris 1. maj 2019                               | 20.000           | 0                 |
| Tilgang i årets løb                                | 0                | 20.000            |
|  | <u>20.000</u>    | <u>20.000</u>     |
| <b>Kostpris 30. april 2020</b>                     | <u>20.000</u>    | <u>20.000</u>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>        | <u>20.000</u>    | <u>20.000</u>     |



## Noter

|   | <u>30/4 2020</u>          | <u>30/4 2019</u>          |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>6. Investeringsejendomme</b>                             |                           |                           |
| Kostpris 1. maj 2019  | 83.222.888                | 85.751.122                |
| Korrektion til anskaffelsessum primo                        | 0                         | -11.772.348               |
| Tilgang i årets løb   | <u>50.000</u>             | <u>9.244.114</u>          |
| <b>Kostpris 30. april 2020</b>                              | <b><u>83.272.888</u></b>  | <b><u>83.222.888</u></b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. maj 2019                        | 29.277.112                | 18.979.781                |
| Korrektion til regulering af dagsværdi primo 30. april 2020 | 0                         | 11.772.348                |
| Årets regulering til dagsværdi                              | <u>1.525.000</u>          | <u>-1.475.017</u>         |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. april 2020</b>              | <b><u>30.802.112</u></b>  | <b><u>29.277.112</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>                 | <b><u>114.075.000</u></b> | <b><u>112.500.000</u></b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 7% |
|------------------------------------|----|

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 10.958 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 31.368 t.kr. til 20.410 t.kr.

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 | 48.100 t.kr. |
|-----------------------------------|--------------|

**Noter**

|   | <u>30/4 2020</u>  | <u>30/4 2019</u>  |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>7. Virksomhedskapital</b>                    |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. maj 2019                  | 50.000            | 50.000            |
|   | <u>50.000</u>     | <u>50.000</u>     |
| <b>8. Reserve for sikringstransaktioner</b>     |                   |                   |
| Årets værdiregulering, sikringsinstrumenter     | -5.520.454        | 0                 |
| Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter | 1.214.500         | 0                 |
|   | <u>-4.305.954</u> | <u>0</u>          |
| <b>9. Overført resultat</b>                     |                   |                   |
| Overført resultat 1. maj 2019                   | 31.202.424        | 28.652.914        |
| Årets overførte overskud eller underskud        | 4.421.428         | 2.549.510         |
|   | <u>35.623.852</u> | <u>31.202.424</u> |
| <b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>       |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt            | 57.070.946        | 54.296.311        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                  | -1.011.000        | -972.000          |
|   | <u>56.059.946</u> | <u>53.324.311</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år         | <u>52.579.000</u> | <u>50.011.000</u> |

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 57.633 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 93.246 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i kontor, forretning og lager Nørregade 3, 7500 Holstebro, Matr.nr. 97 Holstebro Bygrunde.

## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Sambeskatning

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anna-Marie Balling Nissen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-830971790323

IP: 95.154.xxx.xxx

2020-10-22 09:14:32Z

NEM ID 

## Peter Henrik Nissen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-964740060623

IP: 95.154.xxx.xxx

2020-10-22 09:17:29Z

NEM ID 

## Mikkel Boeck Eisgart

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-10-22 09:27:33Z

NEM ID 

## Anna-Marie Balling Nissen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-830971790323

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-10-22 09:41:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5NQK7-0055G-XBWE6-ZAT7A-HNP8J-MN1H1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>