

A-M Ejendomme ApS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for

2021/22

CVR-nr. 39 38 26 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. november 2022.

Anna-Marie Balling Nissen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. november 2022

Direktion

Peter Henrik Nissen

Anna-Marie Balling Nissen

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 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 regnskabsbrugerne 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 15. november 2022

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
Direktion	Peter Henrik Nissen Anna-Marie Balling Nissen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Modervirksomhed	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 9,0% for investeringsejendomme beliggende i Blåvand og 7,5% 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 resultat efter skat udgør -4.056 t.kr. mod 4.581 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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.

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 vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 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.

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.

Erhvervede rettigheder er medtaget til scrapværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	6.637.723	5.832.866
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-10.550.223	1.482.600
3 Personaleomkostninger	-364.544	-364.544
Resultat før finansielle poster	-4.277.044	6.950.922
Andre finansielle indtægter	0	537
4 Øvrige finansielle omkostninger	-926.247	-1.078.556
Resultat før skat	-5.203.291	5.872.903
5 Skat af årets resultat	1.146.999	-1.292.276
Årets resultat	-4.056.292	4.580.627
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	9.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	4.580.627
Disponeret fra overført resultat	-13.056.292	0
Disponeret i alt	-4.056.292	4.580.627

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
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	91.187.098	117.347.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>91.207.098</u>	<u>117.367.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>91.237.098</u>	<u>117.397.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.003.812	0
Andre tilgodehavender	2.057.615	573.093
Tilgodehavender i alt	<u>11.061.427</u>	<u>573.093</u>
Likvide beholdninger	<u>1.818.700</u>	<u>1.772.015</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.880.127</u>	<u>2.345.108</u>
Aktiver i alt	<u>104.117.225</u>	<u>119.742.108</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	50.000	50.000
10 Reserve for sikringstransaktioner	979.449	-2.953.319
11 Overført resultat	27.148.187	40.204.479
12 Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.000.000	0
Egenkapital i alt	37.177.636	37.301.160
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.105.073	8.086.000
Hensatte forpligtelser i alt	3.105.073	8.086.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	59.096.881	60.182.159
Deposita	668.160	662.050
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	7.002.123
Anden gæld	0	3.786.307
13 Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.765.041	71.632.639
13 Kortfristet del af langfristet gæld	1.093.227	1.087.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.903	52.568
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.178.638	843.788
Anden gæld	686.046	678.241
Periodeafgrænsningsposter	61.661	60.233
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.069.475	2.722.309
Gældsforpligtelser i alt	63.834.516	74.354.948
Passiver i alt	104.117.225	119.742.108

- 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 ejendommens driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 9,0% for investeringsejendomme beliggende i Blåvand og 7,5% for investeringsejendommen beliggende i Holstebro, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

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

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-10.550.223	1.482.600
	<u>-10.550.223</u>	<u>1.482.600</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	357.728	357.728
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.816
	<u>364.544</u>	<u>364.544</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	926.247	1.078.556
	<u>926.247</u>	<u>1.078.556</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.069.396	462.276
Årets regulering af udskudt skat	-2.216.395	830.000
	<u>-1.146.999</u>	<u>1.292.276</u>

Noter

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
6. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder		
Kostpris primo	30.000	30.000
Kostpris ultimo	30.000	30.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.000	30.000
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	20.000	20.000
Kostpris ultimo	20.000	20.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.000	20.000
8. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	85.062.288	83.272.888
Tilgang i årets løb	5.494.370	3.379.037
Afgang i årets løb	-8.537.994	-1.589.637
Kostpris ultimo	82.018.664	85.062.288
Regulering til dagsværdi primo	32.284.712	30.802.112
Årets regulering til dagsværdi	-10.550.223	1.482.600
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-12.566.055	0
Regulering til dagsværdi ultimo	9.168.434	32.284.712
Regnskabsmæssig værdi ultimo	91.187.098	117.347.000

Investeringsejendomme består af 5 ejendomme som benyttes til privat beboelse og erhvervmæssige formål. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Blåvand, Holstebro og Varde. Derudover består investeringsejendommene af en ubebygget grund, som er beliggende i Skagen.

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

Noter

8. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

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	9,0
Investeringsejendomme beliggende i Holstebro	7,5

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 8.453 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 37.178 t.kr. til 30.585 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 10.645 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 37.178 t.kr. til 45.481 t.kr.

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
10. Reserve for sikringstransaktioner		
Reserve for sikringstransaktioner primo	-2.953.319	-5.520.454
Årets værdiregulering, sikringsinstrumenter	5.042.010	1.734.147
Skat af værdiregulering af sikringsinstrumenter	-1.109.242	832.988
	<u>979.449</u>	<u>-2.953.319</u>

Noter

	30/4 2022	30/4 2021		
11. Overført resultat				
Overført resultat primo	40.204.479	35.623.852		
Årets overførte overskud eller underskud	-13.056.292	4.580.627		
	<u>27.148.187</u>	<u>40.204.479</u>		
12. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte for regnskabsåret	9.000.000	0		
	<u>9.000.000</u>	<u>0</u>		
13. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/4 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/4 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til reakreditinstitutter	60.190.108	1.093.227	59.096.881	52.621.711
Deposita	668.160	0	668.160	0
	<u>60.858.268</u>	<u>1.093.227</u>	<u>59.765.041</u>	<u>52.621.711</u>
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.771 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 86.984 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Bankgælden udgør pr. 30. april 2022, 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 2022 udgør 28.173 t.kr.				
15. Oplysninger om dagsværdi				
		Investerings- ejendomme		Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi ultimo		91.187.098		1.255.703
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-10.550.223		0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		0		5.042.010

Noter

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 NemID var:

Peter Henrik Nissen

Direktør

ID: 9208-2002-2-964740060623

Tidspunkt for underskrift: 16-11-2022 kl.: 11:37:16

Underskrevet med NemID

NEM ID

Anna-Marie Balling Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anna-Marie Balling Nissen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 16-11-2022 kl.: 11:10:16

Underskrevet med MitID

Mit 

Anna-Marie Balling Nissen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anna-Marie Balling Nissen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 16-11-2022 kl.: 11:10:16

Underskrevet med MitID

Mit 

Mikkel Boeck Eisgart

Navnet returneret af dansk NemID var:

Mikkel Boeck Eisgart

Revisor

RID: 1255077064666

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 16-11-2022 kl.: 11:47:38

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b2ef94ZRWWy248736841

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.