



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**AMM INVEST 2018 APS**

**C/O MADS SØNDER NIELSEN, SØNDERSTRANDSVEJ 21, 4400 KALUNDBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juli 2023

---

Allan Nielsen

**CVR-NR. 39 85 90 25**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | AMM Invest 2018 ApS<br>c/o Mads Sønder Nielsen, Sønderstrandsvej 21<br>4400 Kalundborg |
|                  | CVR-nr.: 39 85 90 25   |
|                  | Stiftet: 6. september 2018   |
|                  | Kommune: Kalundborg  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b> | Allan Nielsen<br>Mads Sønder Nielsen<br>Mikkel Sønder Nielsen                          |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V       |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for AMM Invest 2018 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 15. juli 2023

Direktion:

---

Allan Nielsen

---

Mads Sønder Nielsen

---

Mikkel Sønder Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i AMM Invest 2018 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for AMM Invest 2018 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med ejendomsinvestering samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ejere og væsentlige långivere har afgivet støtteerklæring til sikring af virksomhedens drift, herunder enten ved afståelse af fordringer eller yderligere kapital, skulle der være behov herfor

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2022<br>kr.     | 2021<br>kr.    |
|---|------|-----------------|----------------|
| <b>BRUTTOTAB</b> .....  |      | <b>-1.577</b>   | <b>-11.590</b> |
| Af- og nedskrivninger.....  |      | -53.038         | 0              |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   |      | <b>-54.615</b>  | <b>-11.590</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....                     |      | -10.981         | 787.583        |
| Andre finansielle omkostninger.....   |      | -104.204        | -367           |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  |      | <b>-169.800</b> | <b>775.626</b> |
| Skat af årets resultat.....   | 2    | 38.671          | 0              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   |      | <b>-131.129</b> | <b>775.626</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                      |      |                 |                |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre<br>værdis metode..... |      | -10.981         | 0              |
| Overført resultat.....  |      | -120.148        | 775.626        |
| <b>I ALT</b> .....  |      | <b>-131.129</b> | <b>775.626</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 5.250.712        | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>5.250.712</b> | <b>0</b>         |
| Kapitalandele i associerede virksomheder.....    |          | 18.443           | 759.424          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>4</b> | <b>18.443</b>    | <b>759.424</b>   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>5.269.155</b> | <b>759.424</b>   |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 57.500           | 337.500          |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 38.671           | 0                |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>96.171</b>    | <b>337.500</b>   |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 0                | 46.271           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>96.171</b>    | <b>383.771</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>5.365.326</b> | <b>1.143.195</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                  |                  |
| Selskabskapital.....                             |          | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat.....                           |          | 752.066          | 1.043.195        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>802.066</b>   | <b>1.093.195</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 3.645.706        | 0                |
| Deposita.....                                    |          | 138.231          | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>5</b> | <b>3.783.937</b> | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 81.035           | 0                |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 29.870           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 74.504           | 15.000           |
| Gæld til associerede virksomheder.....           |          | 134.000          | 0                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....       |          | 459.914          | 35.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>779.323</b>   | <b>50.000</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>4.563.260</b> | <b>50.000</b>    |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>5.365.326</b> | <b>1.143.195</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 6        |                  |                  |
| Forudsætninger for fortsat drift                 | 7        |                  |                  |



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskrivni<br>ng efter indre<br>værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt          |
|---|----------------------|---|----------------------|---|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 50.000               | 734.424   | 148.771              | 160.000                                   | 1.093.195      |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | -10.981   | -120.148             |   | -131.129       |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                      |   |                      |   |                |
| Ordinært udbytte.....                     |                      |   |                      | -160.000                                  | -160.000       |
| <b>Overførsler</b>                        |                      |   |                      |   |                |
| Modt./dekl. udbytte.....                  |                      | -730.000  | 730.000              |   | 0              |
| Udligning negativ saldo.....              |                      | 6.557   | -6.557               |   | 0              |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>50.000</b>        | <b>0</b>  | <b>752.066</b>       | <b>0</b>                                  | <b>802.066</b> |

## NOTER

|   | 2022<br>kr.              | 2021<br>kr.                              | Note                   |                          |
|---|--------------------------|--|------------------------|--------------------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                        |                          |  | <b>1</b>               |                          |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:            | 0                        | 0  |                        |                          |
| <br>  |                          |  |                        |                          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                          |  | <b>2</b>               |                          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -38.671                  | 0  |                        |                          |
|   | <b>-38.671</b>           | <b>0</b>                                 |                        |                          |
| <br>  |                          |  |                        |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                          |  | <b>3</b>               |                          |
|   |                          | Grunde og bygninger                      |                        |                          |
| Tilgang.....  |                          | 5.303.750                                |                        |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>              |                          | <b>5.303.750</b>                         |                        |                          |
| Årets afskrivninger .....                           |                          | 53.038                                   |                        |                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b> |                          | <b>53.038</b>                            |                        |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b> |                          | <b>5.250.712</b>                         |                        |                          |
| <br>  |                          |  |                        |                          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                    |                          |  | <b>4</b>               |                          |
|   |                          | Kapitalandele i associerede virksomheder |                        |                          |
| Kostpris 1. januar 2022.....                        |                          | 25.000                                   |                        |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>              |                          | <b>25.000</b>                            |                        |                          |
| Værdireguleringer 1. januar 2022.....               |                          | 734.424                                  |                        |                          |
| Udloddet resultat .....                             |                          | -730.000                                 |                        |                          |
| Årets resultat .....                                |                          | -10.981                                  |                        |                          |
| <b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>     |                          | <b>-6.557</b>                            |                        |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b> |                          | <b>18.443</b>                            |                        |                          |
| <br>  |                          |  |                        |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              |                          |  | <b>5</b>               |                          |
|   | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år                       | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2021<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                 | 3.726.741                | 81.035                                   | 3.304.230              | 0                        |
| Deposita.....                                       | 138.231                  | 0  | 0                      | 0                        |
|   | <b>3.864.972</b>         | <b>81.035</b>                            | <b>3.304.230</b>       | <b>0</b>                 |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut, 3.757 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.304 tkr.

**Forudsætninger for fortsat drift****7**

Selskabets ejere og væsentlige långivere har afgivet støtteerklæring til sikring af virksomhedens drift, herunder enten ved afståelse af fordringer eller yderligere kapital, skulle der være behov herfor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AMM Invest 2018 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

|                | Brugstid  | Restværdi |
|----------------|-----------|-----------|
| Bygninger..... | 30 -50 år | 50 %      |

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.