

AVM Ejendomme ApS

Wedelsgade 2, 9500 Hobro
CVR-nr. 40 45 00 92

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.03.24

Thomas Axelsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 17

Selskabet

AVM Ejendomme ApS
c/o Thomas Axelsen
Wedelsgade 2
9500 Hobro
Telefon: 20 16 88 04
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 40 45 00 92
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Thomas Axelsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Modervirksomhed

Thomas Axelsen Holding ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for AVM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 26. marts 2024

Direktionen

Thomas Axelsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i AVM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AVM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses ansvar.

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

Hobro, den 26. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Carøe Sørensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne28583

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK -111.781 mod DKK -36.588 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -134.996.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud igen i 2022/23. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Underskuddet sker på baggrund af store finansielle omkostninger samt ekstraordinær nedskrivning på ejendom. Ledelsen er i kontakt med banken vedrørende anden finansiering af ejendom, og ledelsen forventer derfor selskabets kapital reetableret via egen indtjening.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste	68.686	31.372
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-77.052	-8.001
Resultat af primær drift	-8.366	23.371
2 Finansielle indtægter	576	0
3 Finansielle omkostninger	-131.293	-70.280
Resultat før skat	-139.083	-46.909
Skat af årets resultat	27.302	10.321
Årets resultat	-111.781	-36.588
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-111.781	-36.588
I alt	-111.781	-36.588

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	2.700.131	2.752.652
4	Materielle anlægsaktiver i alt	2.700.131	2.752.652
	Anlægsaktiver i alt	2.700.131	2.752.652
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.113	0
	Tilgodehavende selskabsskat	25.391	30.281
	Tilgodehavender i alt	44.504	30.281
	Likvide beholdninger	0	6.296
	Omsætningsaktiver i alt	44.504	36.577
	Aktiver i alt	2.744.635	2.789.229

	30.09.23	30.09.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-184.996	-73.215
Egenkapital i alt	-134.996	-23.215
Hensættelser til udskudt skat	0	13.655
Hensatte forpligtelser i alt	0	13.655
⁵ Gæld til kreditinstitutter	1.803.710	1.803.092
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.803.710	1.803.092
⁵ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.945	30.460
Gæld til øvrige kreditinstitutter	69.042	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	639.049	620.185
Deposita	25.500	25.500
Anden gæld	315.385	304.552
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.075.921	995.697
Gældsforpligtelser i alt	2.879.631	2.798.789
Passiver i alt	2.744.635	2.789.229

⁶ Eventualforpligtelser

⁷ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud igen i 2022/23. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Underskuddet sker på baggrund af store finansielle omkostninger samt ekstraordinær nedskrivning på ejendom. Ledelsen er i kontakt med banken vedrørende anden finansiering af ejendom, og ledelsen forventer derfor selskabets kapital reetableret via egen indtjening.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	576	0
I alt	576	0

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	18.864	10.246
Øvrige finansielle omkostninger i alt	112.429	60.034
I alt	131.293	70.280

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.10.22	2.760.653
Tilgang i året	24.531
Kostpris pr. 30.09.23	2.785.184
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	-8.001
Nedskrivninger i året	-65.000
Afskrivninger i året	-12.052
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	-85.053
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	2.700.131
Årets renter indregnet i kostprisen	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til kreditinstitutter	11.945	1.179.108	1.815.655	1.833.552
I alt	11.945	1.179.108	1.815.655	1.833.552

6. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.180, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.700. Gæld til omfattet kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 1.885.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.