

# Ammelund Ejendomme A/S

Præstevejen 149,

3230 Græsted

CVR-nr. 42495948

## Årsrapport for 2021

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-07-2022

---

Eva Reinholdsson Ammelund  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ammelund Ejendomme A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for Ammelund Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 04-07-2022

#### **Direktion**

Michael Ammelund  
Adm. direktør

#### **Bestyrelse**

Eva Reinholdsson Ammelund  
Forkvinde

Christian Seidelin  
Næstformand

Michael Ammelund  
Medlem

## Ammelund Ejendomme A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ammelund Ejendomme A/S Præstevejen 149, 3230 Græsted
CVR-nr.	42495948
Stiftelsesdato	01-01-2021
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Bestyrelse</b>	Eva Reinholdsson Ammelund Christian Seidelin Michael Ammelund, Adm. direktør
<b>Direktion</b>	Michael Ammelund, Adm. direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af ejendomme samt køb og salg af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. -537.483, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 53.880.603, og en egenkapital på kr. 31.389.131.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Ammelund Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>765.217</b>
Personaleomkostninger		-610.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-164.687
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9.470</b>
Finansielle omkostninger		-303.687
<b>Resultat før skat</b>		<b>-313.157</b>
Skat af årets resultat		-224.326
<b>Årets resultat</b>		<b>-537.483</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-537.483
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-537.483</b>

Ammelund Ejendomme A/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		53.852.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>53.852.400</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>53.852.400</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>28.203</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>28.203</b>
<b>Aktiver</b>		<b>53.880.603</b>

Ammelund Ejendomme A/S

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		500.000
Overkurs ved emission		31.426.614
Overført resultat		-537.483
<b>Egenkapital</b>	2	<b>31.389.131</b>
Hensættelser til udskudt skat		6.770.522
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.770.522</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.405.816
Deposita		533.524
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>14.939.340</b>
Gæld til banker		525.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000
Selskabsskat		224.458
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>781.610</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.720.950</b>
<b>Passiver</b>		<b>53.880.603</b>
Eventualforpligtelser	4	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5	

## Noter

2021

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	610.000
	<u>610.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>

**2. Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	500.000	31.426.614		31.926.614
Forslag til årets resultatdisponering			-537.483	-537.483
	<u>500.000</u>	<u>31.426.614</u>	<u>-537.483</u>	<u>31.389.131</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Forfald primo 2022</u>	<u>Forfald indenfor 1 år</u>	<u>Forfald efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	14.405.816	555.774	11.126.072
Deposita	533.524	0	533.524
	<u>14.939.340</u>	<u>555.774</u>	<u>11.659.596</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har stillet sikkerhed i form af pantebreve og 3 mand for bank og realkredit lån for t.kr. 14.932 i selskabets ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31.12.2021 t.kr. 53.852

# 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.”

## Christian Bertel Seidelin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-691568237189

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-07-04 12:35:39 UTC

NEM ID 

## Eva Annica Reinholdsson Ammelund

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0db42850-9db4-4846-a309-21b04ae3b6e3

IP: 188.178.xxx.xxx

2022-07-04 14:57:45 UTC

Mit  

## Michael Ammelund

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-410981822282

IP: 188.178.xxx.xxx

2022-07-04 14:59:53 UTC

NEM ID 

## Michael Ammelund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-410981822282

IP: 188.178.xxx.xxx

2022-07-04 14:59:53 UTC

NEM ID 

## Leif Munck

Revisor

Serienummer: 7eb73923-ea32-4988-a482-ac855f34720f

IP: 188.178.xxx.xxx

2022-07-04 15:07:52 UTC

Mit  

## Eva Annica Reinholdsson Ammelund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-455750466341

IP: 188.178.xxx.xxx

2022-07-04 15:26:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 03U0P-K308Q-NH15S-YWEP2-IKDX3-UADXF

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 tidsstempelt 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](mailto: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>