

# AMS Invest 2021 ApS

Kirsteinsgade 12, 1, 539,

2100 København Ø

CVR-nr. 42527904

## Årsrapport 2021/22

(Opstillet uden revision eller review)

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-06-2023

---

Ali Staytie  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 07-07-2021 - 31-12-2022 for AMS Invest 2021 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 07-07-2021 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29-06-2023

### Direktion

Ali Staytie  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i AMS Invest 2021 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AMS Invest 2021 ApS for regnskabsåret 07-07-2021 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Stenløse, den 29-06-2023

**Revisionsfa. J.S. Jakobsen**  
**V/Reg.revisor Jan S. Jakobsen**  
CVR-nr. 15515554

Jan Svend Jakobsen  
Registreret revisor  
mne16871

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	AMS Invest 2021 ApS Kirsteinsgade 12, 1, 539, 2100 København Ø
CVR-nr.	42527904
Stiftelsesdato	07-07-2021
Hjemsted	København
Regnskabsår	07-07-2021 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Ali Staytie
<b>Revisor</b>	Revisionsfa. J.S. Jakobsen V/Reg.revisor Jan S. Jakobsen Carsbergvej 6 3660 Stenløse
Telefon	22213130
E-mail	revisor@info.dk
CVR-nr.	15515554
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervslejemål, samt køb og salg af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

AMS Invest 2021 ApS overtog i 2021 fire ejendomme i Maglehaven 4230 i Skælskør med henblik på et hurtigt videresalg. Vi har desværre konstateret, at de lokale mulige køber vi har haft kontant med ikke var seriøse. Sidste forhandling faldt desværre på gulvet Q1 2023

Af denne årsag har vi besluttet at revurdere vores strategi og overveje alternative løsninger. Vi har således besluttet, at vi vil være nødsaget til at udleje ejendommene og drive AMS Invest 2021 ApS som en kombination af køb og salg af ejendomme, men også udleje ejendomme.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 07-07-2021 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -119.747, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 709.817, og en egenkapital på kr. -79.747.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Afledt af vores nye forretningsstrategi arbejder vi nu arrangere at få ejendommene udlejet. Vi vil yde vores bedste for at kunne drive virksomheden bedst muligt for at leje de tomme lokaler ud.

Vi har iværksat en strategi med fokus på at tiltrække potentielle lejere i lokalområdet ved at tilbyde fordelagtige og konkurrencedygtige lejepriser. Vi er overbeviste om, at vores ejendomme vil appellere til en bred vifte af lejere og at vi ved udlejning vil have mulighed for at indhente vores tidligere økonomiske tab i efterfølgende regnskabsår.

For at sikre, at vores budskab når ud til målgruppen, har vi planlagt en række markedsføringsinitiativer, herunder annoncering på online sociale medier, bolig- og ejendomsportaler på internettet samt opsætning af skiltning på ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for AMS Invest 2021 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2021/22 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Usikkerhed om going concern

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet selskabet har tabt sin kapital i indeværende år. Det bedømmes, at selskabet i efterfølgende regnskabsår kan reetablere sin kapital ved egen indtjening og regnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

### 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

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Eksterne omkostninger

#### Andre eksterne omkostninger

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

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger mv.

### 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	95,76%

Der afskrives ikke på grunde.

### 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.

### 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



## Anvendt regnskabspraksis

enkelte bestanddele er forskellig.

Bygninger	20-50 år	95,76%
Tag	20 år	
Væge	40 år	
Fundament	40 år	
Døre & vinduer	10 år	
Installationer	30 år	

Der afskrives ikke på grunde.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

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

### 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 nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-27.474</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-29.946
<b>Driftsresultat</b>		<b>-57.420</b>
Finansielle omkostninger	3	-62.327
<b>Resultat før skat</b>		<b>-119.747</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-119.747</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-119.747
<b>Resultatdisponering</b>	4	<b>-119.747</b>

**Balance 31. december 2022**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	5	<u>676.683</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>676.683</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>676.683</b></u>
Andre tilgodehavender	6	2.011
Periodeafgrænsningsposter	7	<u>29.164</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>31.175</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<u><b>1.959</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>33.134</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>709.817</b></u>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	9	40.000
Overført resultat	10	-119.747
<b>Egenkapital</b>		<b>-79.747</b>
Gæld til kreditinstitutter		665.404
Deposita		900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>666.304</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		112.460
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>123.260</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>789.564</b>
<b>Passiver</b>		<b>709.817</b>
Usikkerhed om going concern	12	
Eventualforpligtelser	13	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14	
Ejerskab	15	
Nærtstående parter	16	

## Noter

2021/22

**1. Personalemkostninger***Heraf udgør vederlag til ledelsen:*

Direktion

0

0

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0**2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Maglehaven 18

7.582

Maglehaven 20

12.190

Maglehaven 22

3.191

Maglehaven 24

6.983

29.946**3. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger

62.327

62.327**4. Resultatdisponering**

Overført resultat

-119.747-119.747**5. Grunde og bygninger**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer

706.629**Kostpris ultimo**706.629

Årets afskrivninger

-29.946**Af- og nedskrivninger ultimo**-29.946**Regnskabsmæssig værdi ultimo**676.683**6. Andre tilgodehavender**

Tilgodehavende afgift

2.0112.011**7. Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsning

29.164**Saldo ultimo**29.164**8. Likvide beholdninger**

HB 7631 2051295

1.959

**Noter**

2021/22

1.959**9. Virksomhedskapital**

Saldo primo						40.000
<b>Saldo ultimo</b>						<b>40.000</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2022					
Saldo primo	40.000	0	0	0	0	0
Korrektion primo				0	0	0
Årets tilgang				0	0	0
Årets afgang				0	0	0
Andre reguleringer				0	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**10. Overført resultat**

Årets afgang						-119.747
<b>Saldo ultimo</b>						<b>-119.747</b>

**11. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	665.404		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		31.418	447.867
Deposita	900		
	<b>666.304</b>	<b>31.418</b>	<b>447.867</b>

**12. Usikkerhed om going concern**

Det er ledelsens vurdering af selskabet kan reetablere sin kapital ind egen indtjening de efterfølgende regnskabsår

**13. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen, udover de i regnskabet medtaget.

**15. Ejerskab**

Ali Staytie

**16. Nærtstående parter**

Crystal Cloud ApS