

---

# ***AME Ejendomme ApS***

Gammel Torø Huse Vej 30-32, 5610 Assens

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 51 53 23 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/5 2016

Palle Johansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for AME Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 17. maj 2016

**Direktion**

Palle Johansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i AME Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AME Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 17. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

AME Ejendomme ApS  
Gammel Torø Huse Vej 30-32  
5610 Assens

Telefon: 64711609

Telefax: 64714046

CVR-nr.: 51 53 23 17

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Assens

## Direktion

Palle Johansen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
Postboks 370  
5100 Odense C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 659.110, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 11.643.015.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.116.886</b>	<b>1.852</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		25.120	0
Finansielle indtægter		0	55
Finansielle omkostninger		-1.517.428	-1.190
<b>Resultat før skat</b>		<b>624.578</b>	<b>717</b>
Skat af årets resultat	1	34.532	-72
<b>Årets resultat</b>		<b>659.110</b>	<b>645</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.300.000	0
Overført resultat		-4.640.890	645
		<b>659.110</b>	<b>645</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 TDKK
Grunde og bygninger		43.914.285	39.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>43.914.285</b>	<b>39.800</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	3.275.120	3.250
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.275.120</b>	<b>3.250</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.189.405</b>	<b>43.050</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		513.810	11
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.168.404	892
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		121.239	71
Andre tilgodehavender		349.802	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.153.255</b>	<b>974</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>292</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.153.255</b>	<b>1.266</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.342.660</b>	<b>44.316</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 TDKK
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		6.143.015	10.784
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.300.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>11.643.015</b>	<b>10.984</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.879.380	1.638
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.879.380</b>	<b>1.638</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.668.269	24.784
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>25.668.269</b>	<b>24.784</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	493.635	470
Kreditinstitutter		6.097.063	4.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.486.323	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		885.025	1.522
Anden gæld		171.100	285
Periodeafgrænsningsposter		18.850	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.151.996</b>	<b>6.910</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.820.265</b>	<b>31.694</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.342.660</b>	<b>44.316</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	10.783.905	0	10.983.905
Årets resultat	0	-4.640.890	5.300.000	659.110
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>6.143.015</b>	<b>5.300.000</b>	<b>11.643.015</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> TDKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-275.620	99
Årets udskudte skat	<u>241.088</u>	<u>-27</u>
	<u><b>-34.532</b></u>	<u><b>72</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		35.414.810
Tilgang i årets løb		<u>3.851.387</u>
Kostpris 31. december		<u>39.266.197</u>
Opskrivninger 1. januar		4.385.190
Årets opskrivninger		<u>262.898</u>
Opskrivninger 31. december		<u>4.648.088</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>43.914.285</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 TDKK
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	3.250.000	3.250
Kostpris 31. december	3.250.000	3.250
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	25.120	0
Værdireguleringer 31. december	25.120	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.275.120</b>	<b>3.250</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
PH Udvikling A/S	Assens	500.000	50%

## 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	22.373.597	21.913
Mellem 1 og 5 år	3.294.672	2.871
Langfristet del	25.668.269	24.784
Inden for 1 år	493.635	470
	<b>26.161.904</b>	<b>25.254</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	43.914.285	39.800
Bankgarantier på i alt	1.271.053	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.250.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	43.914.285	39.800
---	------------	--------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for AME Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

## **Regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges med udgangspunkt i en årlig vurdering af ejendommens forventede fremtidige lejeindtægter med fradrag af de til ejendommen hørende driftsudgifter. Nettoafkastet kapitaliseres med en for markedet aktuel forrentsprocent for tilsvarende ejendomme, i år fastsat til 6,5 og 7,0%. Den deraf følgende værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).



## **Regnskabspraksis**

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Egenkapital**

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.