

---

# Ahm Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 44266474**

Østergade 25  
9550 Mariager

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/02/2026**

---

**Allan Ahm Sørensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ahm Ejendomme ApS  
Østergade 25  
9550 Mariager

CVR-nr.: 44266474  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at erhverve, drive og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2025 udgør et overskud på 139 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 4.297 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 253 t.kr., og en reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 286 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter fratrukket årets omkostninger på udlejningsejendommen og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter m.v. omfatter regnskabsperiodens indtægter ved udlejning af selskabets faste ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger, amortiseringer af låneomkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at indgå til driften af investeringsejendommen i et år, herunder omkostning til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i nuværende vedligeholdelsesstand. Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede lokaler.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, selskabsdeltagere og ledelse, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder indregnet under passiver omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>180.285</b>	<b>-41.619</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>180.285</b>	<b>-41.619</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		102.049	58.565
Andre finansielle indtægter		0	1.266
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-19.374	-2.959
Andre finansielle omkostninger		-85.162	-21.540
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>177.798</b>	<b>-6.287</b>
Skat af årets resultat		-39.132	1.460
<b>Årets resultat</b>		<b>138.666</b>	<b>-4.827</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		138.666	-4.827
<b>I alt</b>		<b>138.666</b>	<b>-4.827</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.297.068	1.242.938
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.297.068</b>	<b>1.242.938</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.297.068</b>	<b>1.242.938</b>
Tilgodehavende skat		4.908	15.535
Andre tilgodehavender		0	3.037
Periodeafgrænsningsposter		7.222	1.521
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.130</b>	<b>20.093</b>
Likvide beholdninger		56.666	48.539
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>68.796</b>	<b>68.632</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.365.864</b>	<b>1.311.570</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025 kr.	2023/24 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	40.000
Overført resultat		133.839	-4.827
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>533.839</b>	<b>35.173</b>
Hensættelse til udskudt skat		36.924	12.884
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>36.924</b>	<b>12.884</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.940.883	855.996
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		171.876	194.054
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>3.112.759</b>	<b>1.050.050</b>
Gæld til realkreditinstitutter		73.626	20.079
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.150	5.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.975	1.998
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		441.798	127.959
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		32.893	22.177
Deposita		120.900	35.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>682.342</b>	<b>213.463</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.795.101</b>	<b>1.263.513</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.365.864</b>	<b>1.311.570</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.014.508	73.626	2.940.883	2.624.589
Anden gæld	194.054	22.178	171.876	83.166
	<b>3.208.562</b>	<b>95.804</b>	<b>3.112.759</b>	<b>2.707.755</b>

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme beliggende i Mariager.

I 2025 har alle lejemål være fuldt udlejet med undtagelse af selvvalgt tomgang i forbindelse med renovering. Det normaliserede driftsafkast kan opgøres til 344 t.kr. Den anvendte afkastsats for ejendommene udgør 8,0% pr. 31.12.2025. En forøgelse af afkastsatsen med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 253 t.kr., og en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 286 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Ahm Holding ApS (administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.107 t.kr., og sekundært for anden gæld, 197 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 4.297 t.kr.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2025</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ingen ansatte udover direktøren, som ikke har modtaget vederlag.