

# **AMB Erhvervsejendomme ApS**

**CVR-nr.: 41450606**

Sælvig 52  
8305 Samsø

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**28/06/2022**

---

**Alex Bergman**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	AMB Erhvervsejendomme ApS Sælvig 52 8305 Samsø
	CVR-nr: 41450606 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Revisor</b>	REALVISION ApS Vestre Kongevej 4, 1 8260 Viby J DK Danmark
	CVR-nr: 18216833 P-enhed: 1004860059

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for AMB Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Samsø , den 28/06/2022

**Direktion**

Alex Bergman

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i AMB Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskab for regnskabsåret 2021 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, 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.

Viby J, 28/06/2022

REALVISION ApS  
CVR: 18216833  
Peter Andersen, mne16826  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

**Generelt:**

Selskabets hovedaktivitet er drift og investering i udlejningsejendomme.

**Økonomisk udvikling og økonomiske forhold:**

Selskabet har realiseret et overskud på t.kr. 714 og selskabets egenkapital udgør t.kr. 4.148.

**Hændelser efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som i væsentligt omfang kan forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Generelt om indregning og måling

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes såfremt de vedrører perioden eller tidligere.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter/indgåede aftaler.

Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter.

### Periodeafgrænsning

Der foretages periodisering vedrørende omkostninger og renter.

### Skat af årets resultat

I resultatopgørelsen udgiftsføres aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af den udskudte skatteforpligtelse. Udskudt skat beregnes med 22 % af alle forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

### Aktiver

Der er ikke foretaget indregning af finansieringsomkostninger i målegrundlaget for selskabets aktiver.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets ledelse fastsætter dagsværdien ud fra en afkastbaseret model samt erfaringer fra markedet. Den afkastbaserede model, der har været anvendt gennem flere år, tager udgangspunkt i realiserede tal og har følgende hovedelementer:

1. Årlige lejeindtægter
2. – Driftsomkostninger
3. – Vedligeholdelse
4. – Administration
5. +/- regulering for usædvanlige forhold  
= nettoresultat  
/ afkast procent
6. + forudbetalinger  
= Dagsværdi

1. Årlige lejeindtægter  
Der tages udgangspunkt i realiserede indtægter. Der reguleres til markedsleje efter forsigtigt princip.

2. Driftsomkostninger  
Driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, afgift, el og renholdelse mv.

3. Vedligeholdelse  
Omfatter såvel ind- som udvendig vedligeholdelse. For de ejendomme der er omfattet af boligreguleringsloven hensættes det lovpligtige bidrag.

4. Administration  
Der afsættes 5% af lejeindtægten til administration.

5. Afkastprocent  
Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom af selskabets ledelse, ud fra erfaringer, ejendomstype og beliggenhed.

## 6. Forudbetalinger

Forudbetalinger omfatter depositum samt forudbetalt husleje.

### Tilgodehavender

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

### Gæld

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Udbytte

Ledelsens eventuelle forslag til udbytte er indregnet under egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.067.725</b>	<b>473.103</b>
Personaleomkostninger	1	-70.110	-124.098
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-69.000	-69.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>928.615</b>	<b>280.005</b>
Andre finansielle indtægter		26.184	25.162
Øvrige finansielle omkostninger		-42.494	-60.060
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>912.305</b>	<b>245.107</b>
Skat af årets resultat	2	-198.312	-54.274
<b>Årets resultat</b>		<b>713.993</b>	<b>190.833</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		713.993	190.833
<b>I alt</b>		<b>713.993</b>	<b>190.833</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Goodwill		156.000	208.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>156.000</b>	<b>208.000</b>
Investeringsejendomme		4.250.000	3.871.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		51.000	68.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.301.000</b>	<b>3.939.700</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.457.000</b>	<b>4.147.700</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.042	17.456
Andre tilgodehavender		15.687	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>19.729</b>	<b>17.456</b>
Likvide beholdninger		919.661	757.026
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>939.390</b>	<b>774.482</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.396.390</b>	<b>4.922.182</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overkurs ved emission		3.202.749	3.202.749
Overført resultat		904.826	190.833
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.147.575</b>	<b>3.433.582</b>
Hensættelse til udskudt skat		254.400	149.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>254.400</b>	<b>149.600</b>
Gæld til banker		346.459	724.876
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>346.459</b>	<b>724.876</b>
Gæld til banker		413.401	383.835
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.000	7.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	72.121
Skyldig selskabsskat		92.339	26.664
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		49.965	58.596
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.001	2.658
Deposita		50.250	62.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>647.956</b>	<b>614.124</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>994.415</b>	<b>1.339.000</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.396.390</b>	<b>4.922.182</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	69.969	121.440
Andre omkostninger til social sikring	141	2.658
	<b>70.110</b>	<b>124.098</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	92.339	26.664
Ændring af udskudt skat	104.800	27.610
Regulering vedrørende tidligere år	1.173	0
	<b>198.312</b>	<b>54.274</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kreditinstitutter	630.459	284.000	346.459	0
	<b>630.459</b>	<b>284.000</b>	<b>346.459</b>	<b>0</b>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet kautioner.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet pant i ejendomme, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 4.250.

Der er stillet ejerpantebrev t.kr. 1.000 til sikkerhed for engagement med Ringkøbing Landbobank.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1