

---

# **AMB Erhvervsejendomme ApS**

**CVR-nr.: 41450606**

Sælvig 52  
8305 Samsø

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**21/06/2023**

---

**Alex Bergman**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      AMB Erhvervsejendomme ApS  
Sælvig 52  
8305 Samsø

CVR-nr.:            41450606  
Regnskabsår:      01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor**            REALVISION ApS  
Rudolfgårdsvej 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 2022 - 31. december 2022 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 14/06/2023

## **Direktion**

Alex Bergman

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i AMB Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for AMB Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 2022 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 opstillingen 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.

Viby J, den 15/06/2023

REALVISION ApS  
CVR-nr.: 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. 203 og selskabets egenkapital udgør t.kr. 4.351.

**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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>540.119</b>	<b>1.067.725</b>
Personaleomkostninger	1	-183.762	-70.110
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-84.000	-69.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>272.357</b>	<b>928.615</b>
Andre finansielle indtægter		27.247	26.184
Øvrige finansielle omkostninger		-28.481	-42.494
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>271.123</b>	<b>912.305</b>
Skat af årets resultat	2	-67.741	-198.312
<b>Årets resultat</b>		<b>203.382</b>	<b>713.993</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		203.382	713.993
<b>I alt</b>		<b>203.382</b>	<b>713.993</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Goodwill		104.000	156.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>104.000</b>	<b>156.000</b>
Investeringsejendomme		4.370.000	4.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		94.000	51.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.464.000</b>	<b>4.301.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.568.000</b>	<b>4.457.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.873	4.042
Tilgodehavende skat		2.324	0
Andre tilgodehavender		6.466	15.687
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>21.663</b>	<b>19.729</b>
Likvide beholdninger		739.291	919.661
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>760.954</b>	<b>939.390</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.328.954</b>	<b>5.396.390</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overkurs ved emission		0	3.202.749
Overført resultat		4.310.957	904.826
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.350.957</b>	<b>4.147.575</b>
Hensættelse til udskudt skat		308.500	254.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>308.500</b>	<b>254.400</b>
Gæld til banker		211.771	346.459
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>211.771</b>	<b>346.459</b>
Gæld til banker		269.829	413.401
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.000	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35.000
Skyldig selskabsskat		0	92.339
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		65.646	49.965
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.001	2.001
Deposita		80.250	50.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>457.726</b>	<b>647.956</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>669.497</b>	<b>994.415</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.328.954</b>	<b>5.396.390</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	3.202.749	904.826	4.147.575
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		-3.202.749	3.406.131	203.382
Egenkapital, ultimo	40.000	0	4.310.957	4.350.957

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	180.006	69.969
Andre omkostninger til social sikring	2.756	141
	<u>183.762</u>	<u>70.110</u>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	9.676	92.369
Ændring af udskudt skat	54.100	104.800
Regulering vedrørende tidligere år	3.965	1.173
	<u>67.741</u>	<u>198.312</u>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet kautioner.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der stillet pant i ejendomme, hvis bogførte værdi udgør t.kr. 4.370.

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

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1