



AM EJENDOMSINVEST 1 ApS

Høve Klitbo 15
4550 Asnæs

CVR-nr. 28 30 46 68

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. oktober 2025

Henrik Næsvang Jensen
dirigent

Asnæs

Asnæs Centret 45, 4550 Asnæs
tlf. +45 59 65 20 00

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSR*

Holbæk

Tækkemandsvej 1, 4300 Holbæk
tlf. +45 59 43 93 43

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for AM EJENDOMSINVEST 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 20. oktober 2025

Direktion

Henrik Næsvang Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i AM EJENDOMSINVEST 1 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for AM EJENDOMSINVEST 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 20. oktober 2025

Revida Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland
Registreret revisor
mne35782

Selskabsoplysninger

Selskabet

AM EJENDOMSINVEST 1 ApS
Høve Klitbo 15
4550 Asnæs

CVR-nr.: 28 30 46 68

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Odsherred Kommune

Direktion

Henrik Næsvang Jensen, direktør

[Side 3](#)

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at besidde og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 10.698, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.230.374.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AM EJENDOMSINVEST 1 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

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.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme omfatter skatter og forbrugsafgifter, forsikringer samt vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 sambeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Bygninger 50 år 1.462.000 kr

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		49.667	119.827
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		49.667	119.827
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-19.590</u>	<u>-19.590</u>
Resultat før finansielle poster		30.077	100.237
Finansielle indtægter	2	621	319
Finansielle omkostninger		<u>-43.475</u>	<u>-50.889</u>
Resultat før skat		-12.777	49.667
Skat af årets resultat	3	<u>2.079</u>	<u>-11.782</u>
Årets resultat		<u>-10.698</u>	<u>37.885</u>
Overført resultat		<u>-10.698</u>	<u>37.885</u>
		<u>-10.698</u>	<u>37.885</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>2.071.848</u>	<u>2.091.438</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.071.848</u>	<u>2.091.438</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.071.848</u>	<u>2.091.438</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.436	12.531
Andre tilgodehavender		<u>1.249</u>	<u>1.248</u>
Tilgodehavender		<u>19.685</u>	<u>13.779</u>
Likvide beholdninger		<u>85.401</u>	<u>115.643</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>105.086</u>	<u>129.422</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.176.934</u></u>	<u><u>2.220.860</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.105.374</u>	<u>1.116.073</u>
Egenkapital	5	<u>1.230.374</u>	<u>1.241.073</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>61.773</u>	<u>63.852</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>61.773</u>	<u>63.852</u>
Gæld til realkreditinstitutter		777.880	813.233
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>6.930</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>777.880</u>	<u>820.163</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	34.000	30.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		6.930	3.718
Skyldige moms og afgifter		4.084	4.960
Anden gæld		10.000	10.000
Deposita		<u>51.893</u>	<u>47.094</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>106.907</u>	<u>95.772</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>884.787</u>	<u>915.935</u>
Passiver i alt		<u>2.176.934</u>	<u>2.220.860</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	1.116.072	1.241.072
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-10.698</u>	<u>-10.698</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>1.105.374</u></u>	<u><u>1.230.374</u></u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>621</u>	<u>319</u>
	<u>621</u>	<u>319</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	6.930
Årets udskudte skat	<u>-2.079</u>	<u>4.852</u>
	<u>-2.079</u>	<u>11.782</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2024		<u>2.441.114</u>
Kostpris 30. juni 2025		<u>2.441.114</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024		349.676
Årets afskrivninger		<u>19.590</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025		<u>369.266</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		<u>2.071.848</u>

Noter

5 Egenkapital

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

6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2024	63.852	59.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.079</u>	<u>4.852</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2025	<u>61.773</u>	<u>63.852</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	67.843	63.852
Skattemæssigt underskud	<u>-6.070</u>	<u>0</u>
	<u>61.773</u>	<u>63.852</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2024	<u>Gæld</u> 30. juni 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	843.233	811.880	34.000	631.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>6.930</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>850.163</u>	<u>811.880</u>	<u>34.000</u>	<u>631.000</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Næsvang Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med det sambeskattede selskab for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 812, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 2.072.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 0, er der tinglyst ejerpantebrev i grunde og bygninger med nom t.kr. 500. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 2.072.