

## AM ejendomsinvest 1 ApS

Høve Klitbo 15

4550 Asnæs

CVR-nr. 28304668

## Årsrapport 2022/23

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. december 2023

---

Henrik Næsvang Jensen  
Dirigent

## AM ejendomsinvest 1 ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **AM ejendomsinvest 1 ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for AM ejendomsinvest 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 14. december 2023

#### **Direktion**

Henrik Næsvang Jensen  
Direktør

**AM ejendomsinvest 1 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i AM ejendomsinvest 1 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for AM ejendomsinvest 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling 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.

Holbæk, den 14. december 2023

**RevisorGården**

**Godkendte Revisorer A/S**

CVR-nr. 19720705

Martin Skovholm

Godkendt revisor

mne15937

## AM ejendomsinvest 1 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	AM ejendomsinvest 1 ApS Høve Klitbo 15 4550 Asnæs
Telefon	59650163
E-mail	henrik@amtomrer.dk
CVR-nr.	28304668
Stiftelsesdato	1. juli 2004
Hjemsted	Odsherred
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Henrik Næsvang Jensen
<b>Moderselskab</b>	Næsvang Holding ApS
<b>Revisor</b>	RevisorGården Godkendte Revisorer A/S Kalundborgvej 60 4300 Holbæk
Telefon	59446577
E-mail	info@rgh.dk
Hjemmeside	www.rgh.dk
CVR-nr.	19720705
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 udviser et resultat på kr. 27.329, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en balancesum på kr. 2.254.840, og en egenkapital på kr. 1.203.190.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## AM ejendomsinvest 1 ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>88.462</b>	<b>128.868</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.590	-19.590
<b>Driftsresultat</b>		<b>68.872</b>	<b>109.278</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		341	118
Finansielle omkostninger		-34.166	-18.151
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.047</b>	<b>91.245</b>
Skat af årets resultat		-7.718	-19.884
<b>Årets resultat</b>		<b>27.329</b>	<b>71.361</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.329	71.360
<b>Resultatdisponering</b>		<b>27.329</b>	<b>71.360</b>

AM ejendomsinvest 1 ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.111.028	2.130.618
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.111.028</b>	<b>2.130.618</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.111.028</b>	<b>2.130.618</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.761	3.669
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.761</b>	<b>3.669</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>132.051</b>	<b>134.461</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>143.812</b>	<b>138.130</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.254.840</b>	<b>2.268.748</b>

AM ejendomsinvest 1 ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.078.190	1.050.861
<b>Egenkapital</b>		<b>1.203.190</b>	<b>1.175.861</b>
Hensættelser til udskudt skat		59.000	55.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>59.000</b>	<b>55.000</b>
Gæld til kreditinstitutter		841.283	861.347
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		15.884	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>857.167</b>	<b>861.347</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		30.000	45.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		3.718	15.884
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		101.765	115.656
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>135.483</b>	<b>176.540</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>992.650</b>	<b>1.037.887</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.254.840</b>	<b>2.268.748</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

**Noter**

2022/23

2021/22

**1. Personalemkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1	1
---	---

Direktionen modtager ikke vederlag for hvervet i virksomheden.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	841.283	30.000	700.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	15.884		
	<u>857.167</u>	<u>30.000</u>	<u>700.000</u>

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Næsvang Holding ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t. kr. 871 er der givet pant i ejendommen. Den bogførte værdi af ejendommen udgør t.kr. 2.111.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen nom. t. kr. 500. Den bogførte værdi af ejendommen udgør t. kr. 2.111.

## **AM ejendomsinvest 1 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for AM ejendomsinvest 1 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen på baggrund af indgåede lejekontrakter.

## AM ejendomsinvest 1 ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Eksterne omkostninger

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendommen samt omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.