

# AM Invest I ApS

CVR-nr. 29 60 41 69

## Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.04.15

Lars Andersen  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Hjørring  
Læsøvej 5 A  
9800 Hjørring

Tel.: 98 92 18 11  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 15

---

---

**Selskabet**

---

AM Invest I ApS  
Halsvej 139, Stae  
9310 Vodskov  
Telefon: 98 25 77 00  
Telefax: 98 25 77 10  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 29 60 41 69

---

**Direktion**

---

Lars Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for AM Invest I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stae, den 7. april 2015

**Direktionen**

Lars Andersen

**Til kapitalejeren i AM Invest I ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for AM Invest I ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvor ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets fortsatte drift samt handlingsplan med selskabets kreditinstitut.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjørring, den 7. april 2015

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Henriksen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom, køb og salg og administration af fast ejendom, herunder køb og salg af værdipapirer og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -83.175 mod DKK -3.923.103 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -8.296.946.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabets gæld i CHF blev i 2010 omlagt til EUR for at undgå yderligere kursrisiko på valuta-kursudviklingen. Det samlede tab på CHF i perioden 2008-2010 blev t.DKK 1.782. Selskabets ejendom er i regnskabsåret 2013 nedskrevet til anslået genindvindingsværdi med i alt t.DKK 3.582. Disse poster er således en del af årsagen til, at det overførte resultat er negativt med t.DKK 5.772. Egenkapitalen er yderligere belastet med udviklingen på markedsværdien af valuta- og renteswap, som er negativ med t.DKK 2.650 ultimo året.

Der er i koncernen, hvori selskabet indgår, etableret en kortvarig handlingsplan med koncernens kreditinstitut, der fornyes løbende via en dialog mellem selskabets ledelse og kreditinstituttet. Koncernens kortvarige aftale med kreditinstituttet medfører derfor væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>734.128</b>	<b>724.418</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.000	-3.681.550
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>634.128</b>	<b>-2.957.132</b>
Andre finansielle indtægter	50.385	7.691
Andre finansielle omkostninger	-767.688	-973.662
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-717.303</b>	<b>-965.971</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-83.175</b>	<b>-3.923.103</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-83.175</b>	<b>-3.923.103</b>

#### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-83.175	-3.923.103
<b>I alt</b>	<b>-83.175</b>	<b>-3.923.103</b>

	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	5.115.000	5.215.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.115.000</b>	<b>5.215.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.115.000</b>	<b>5.215.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>141.312</b>	<b>144.371</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>141.312</b>	<b>144.371</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.256.312</b>	<b>5.359.371</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Øvrige reserver	-2.650.027	-2.023.150
Overført resultat	-5.771.919	-5.688.744
<b>2 Egenkapital i alt</b>	<b>-8.296.946</b>	<b>-7.586.894</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	10.824.614	10.848.899
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.824.614</b>	<b>10.848.899</b>
Anden gæld	2.728.644	2.097.366
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.728.644</b>	<b>2.097.366</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.553.258</b>	<b>12.946.265</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.256.312</b>	<b>5.359.371</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	41

Grunde afskrives ikke.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets kurstab på lån i CHF er i perioden 2008-2010 opgjort til t.DKK 1.782. Selskabets ejendom er i regnskabsåret 2013 nedskrevet til anslået genindvindingsværdi med i alt t.DKK 3.582. Egenkapitalen er yderligere belastet negativt af markedsværdien af valuta- og renteswap med t.DKK 2.650 ultimo året. Dette har medført usikkerhed om fortsat drift.

Der er i koncernen, hvori selskabet indgår, etableret en kortvarig handlingsplan med koncernens kreditinstitut, der fornyes løbende via en dialog mellem selskabets ledelse og kreditinstituttet. Koncernens kortvarige aftale med kreditinstituttet medfører derfor væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

## 2. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>			
Saldo pr. 01.01.13	125.000	-2.662.368	-1.765.641
Overførsler, reserver	0	639.218	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-3.923.103
Saldo pr. 31.12.13	125.000	-2.023.150	-5.688.744
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	125.000	-2.023.150	-5.688.744
Overførsler, reserver	0	-626.877	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-83.175
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-2.650.027	-5.771.919

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

### 3. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Kreditinstitutter i øvrigt	10.824.614	10.848.899

### 4. Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank er deponeret ejerpantebrev på EUR 1.200.000 i selskabets ejendom.