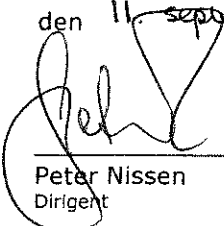


A.M. Ejendomme ApS
Usnapvej 1, 6862 Tistrup

Årsrapport for
1. maj 2012 - 30. april 2013

CVR-nr. 27 90 52 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. september 2013



Peter Nissen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2012 - 30. april 2013

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 for A.M. Ejendomme ApS.

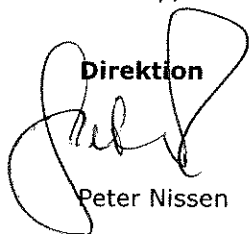
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

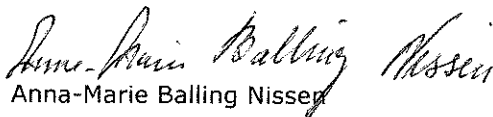
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnsket et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 10. september 2013


Direktion
Peter Nissen


Anna-Marie Balling Nissen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i A.M. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A.M. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Esbjerg N, den 10. september 2013

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

A.M. Ejendomme ApS

Usnapvej 1

6862 Tistrup

CVR-nr.: 27 90 52 50

Stiftet: 22. juni 2004

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 1. maj - 30. april
9. regnskabsår

Direktion

Peter Nissen

Anna-Marie Balling Nissen

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Edison Park 4

6715 Esbjerg N

Dattervirksomhed

A.R.A Ejendomme ApS, Tistrup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde aktier, anpartar og andre værdipapirer samt investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 917.194 kr. mod 24.762.314 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år før værdiregulering af ejendomme og rente-og valutaswaps.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A.M. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i dattervirksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Rettigheder

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Rettigheder afskrives lineært over den resterende rettighedsperiode, dog maksimalt 10 år.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved afhændelse af rettigheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Produktionsanlæg og maskiner

5-10 år

Aktiver med en kostpris på under 13 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i dattervirksomhed

Kapitalandel i dattervirksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra dattervirksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	7.147.767	7.645.260
Værdiregulering af investeringsejendomme	586.122	37.636.765
1 Personaleomkostninger	-645.383	-592.689
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-231.647	-163.514
Resultat før finansielle poster	6.856.859	44.525.822
Resultat af kapitalandel i dattervirksomhed efter skat	-287.061	-3.919.470
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	270.659	685.403
Andre finansielle indtægter	46.034	2.480.367
Andre finansielle omkostninger	-5.536.258	-10.195.808
Resultat før skat	1.350.233	33.576.314
Skat af årets resultat	-433.039	-8.814.000
Årets resultat	917.194	24.762.314
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	917.194	24.762.314
Disponeret i alt	917.194	24.762.314

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
2	Erhvervede rettigheder	876.640	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	876.640	0
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	214.449	348.696
4	Investeringsjendomme	197.563.354	169.003.493
	Materielle anlægsaktiver i alt	197.777.803	169.352.189
5	Kapitalandel i dattervirksomhed	597.283	884.344
	Finansielle anlægsaktiver i alt	597.283	884.344
	Anlægsaktiver i alt	199.251.726	170.236.533
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	69.360	34.009
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.830.945	5.526.286
	Tilgodehavende selskabsskat	0	3.494
	Andre tilgodehavender	0	370.289
	Periodeafgrænsningsposter	86.719	0
	Tilgodehavender i alt	5.987.024	5.934.078
	Andre værdipapirer og kapitalandele	62.923	198.000
	Værdipapirer i alt	62.923	198.000
	Likvide beholdninger	11.837.121	3.282.272
	Omsætningsaktiver i alt	17.887.068	9.414.350
	Aktiver i alt	217.138.794	179.650.883

Balance 30. april

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	60.744.224	59.827.030
	Egenkapital i alt	60.869.224	59.952.030
Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelser til udskudt skat	13.446.000	13.013.000
	Hensatte forpligtelser i alt	13.446.000	13.013.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	79.490.217	81.903.109
	Deposita	1.058.362	1.381.367
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	80.548.579	83.284.476
	Kortfristet del af langfristet gæld	981.143	889.840
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	391.679	319.550
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.619.830	18.345.414
	Anden gæld	34.262.339	3.826.573
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	62.274.991	23.401.377
	Gældsforpligtelser i alt	142.823.570	106.685.853
	Passiver i alt	217.138.794	179.650.883

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	630.819	575.896
Andre omkostninger til social sikring	10.772	10.913
Personaleomkostninger i øvrigt	3.792	5.880
	<u>645.383</u>	<u>592.689</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Immaterielle anlægsaktiver		
		<u>Erhvervede rettigheder</u>
Tilgang		<u>974.040</u>
Kostpris ultimo		<u>974.040</u>
Årets af- og nedskrivninger		<u>97.400</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>97.400</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>876.640</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo		1.090.609
Overførsler		<u>0</u>
Kostpris ultimo		<u>1.090.609</u>
Af- og nedskrivninger primo		741.913
Årets af- og nedskrivninger		<u>134.247</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>876.160</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>214.449</u>

Noter

	30/4 2013	30/4 2012
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	105.460.245	142.690.334
Tilgang i årets løb	28.559.861	3.570.954
Afgang i årets løb	0	-40.801.043
Kostpris ultimo	134.020.106	105.460.245
Regulering til dagsværdi primo	63.543.248	25.361.998
Årets regulering til dagsværdi	0	38.181.250
Regulering til dagsværdi ultimo	63.543.248	63.543.248
Regnskabsmæssig værdi ultimo	197.563.354	169.003.493

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt afkastprocenter mellem 5 og 6,4% afhængig af lejemålenes beliggenhed.

5. Kapitalandel i dattervirksomhed

Anskaffelsessum primo	8.124.997	8.125.025
Afgang i årets løb	0	-28
Kostpris ultimo	8.124.997	8.124.997
Opskrivninger primo	-7.240.653	1.120.977
Årets resultat	-287.061	2.568.685
Resultat tidligere år	0	-6.488.153
Årets tilbageførsler på afgang	0	-4.442.162
Opskrivninger ultimo	-7.527.714	-7.240.653
Regnskabsmæssig værdi ultimo	597.283	884.344

Dattervirksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
A.R.A Ejendomme ApS	Tistrup	100 %

Noter

	30/4 2013	30/4 2012		
6. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	59.827.030	35.064.716		
Årets overførte overskud eller tab	917.194	24.762.314		
	60.744.224	59.827.030		
8. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	13.013.000	4.199.000		
Udskudt skat af årets resultat	433.000	8.814.000		
	13.446.000	13.013.000		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/4 2013	Gæld i alt 30/4 2012
Gæld til realkreditinstitutter	981.143	75.583.677	80.471.360	82.792.949
	981.143	75.583.677	80.471.360	82.792.949
10. Skyldig selskabsskat				
Tilgodehavende selskabsskat primo			-3.494	-10.940
Regulering af tidl. års skat			39	0
Betalt selskabsskat vedr. sidste år			3.455	7.446
			0	-3.494
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 80.471 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2013 udgør 197.563 t.kr.				

Noter

. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**