MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

AAM Ejendomme ApS
Strandvej 62, st
4220 Korsør

CVR-nummer 26992737

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024
(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/11 2024

Aase Mathiasen
Dirigent

DANSKE REVISORER FSR*

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/2024	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2023/2024	11
Anvendt regnskabspraksis	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AAM Ejendomme ApS Strandvej 62, st 4220 Korsør CVR-nr.: 26 99 27 37
Direktion	Aase Mathiasen
Pengeinstitut	Sydbank Schweizerpladsen 1 A 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for AAM Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 4. november 2024

Direktion

Aase Mathiasen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i AAM Ejendomme ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for AAM Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 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.

Slagelse, den 4. november 2024

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling
Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 618. Korrigeret for positiv værdiregulering på ejendomme t.kr. 140 udgør resultat af primær ejendomsdrift t.kr. 478.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/2024	2022/2023
Bruttofortjeneste	**499.238**	**438.835**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	140.000	175.000
Resultat før finansielle poster	**639.238**	**613.835**
Finansielle indtægter	620	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-8.775	-6.455
Andre finansielle omkostninger	-12.844	-16.919
Resultat før skat	**618.239**	**590.461**
Skat af årets resultat	-100.034	-131.822
ÅRETS RESULTAT	**518.205**	**458.639**
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	418.205	358.639
DISPONERET I ALT	**518.205**	**458.639**

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

AKTIVER

		2024	2023
3	Grunde og bygninger	6.900.000	6.760.000
	Materielle anlægsaktiver	**6.900.000**	**6.760.000**
	ANLÆGSAKTIVER	**6.900.000**	**6.760.000**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.980	0
	Andre tilgodehavender	2.183	10.000
	Tilgodehavender	**26.163**	**10.000**
	Likvide beholdninger	**253.498**	**174.031**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**279.661**	**184.031**
	AKTIVER	**7.179.661**	**6.944.031**

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

PASSIVER

		2024	2023
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.807.042	4.388.837
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	EGENKAPITAL	**5.032.042**	**4.613.837**
	Hensættelse til udskudt skat	179.541	185.129
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**179.541**	**185.129**
	Prioritetsgæld	1.063.368	1.351.960
	Deposita	182.460	156.405
	Selskabsskat	105.622	91.806
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**1.351.450**	**1.600.171**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	288.128	295.287
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.123	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	228.150	219.375
	Anden gæld	99.227	30.232
	Kortfristede gældsforpligtelser	**616.628**	**544.894**
	GÆLD	**1.968.078**	**2.145.065**
	PASSIVER	**7.179.661**	**6.944.031**

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	**125.000**	**125.000**
Overført resultat, primo	4.388.837	4.030.198
Årets resultat	418.205	358.639
Overført resultat ultimo	**4.807.042**	**4.388.837**
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	100.000	100.000
Foreslået udbytte	100.000	100.000
Udloddet udbytte	-100.000	-100.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	**100.000**	**100.000**
EGENKAPITAL	**5.032.042**	**4.613.837**

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og et af ledelsen skønnet afkast på 7%. Opgørelsen af dagsværdien fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udvikling i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsen skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

Der er således væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 475.000 jfr. omtale herom i note 3.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

NOTER

		Grunde og bygninger
3	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	5.939.179
	Tilgang i årets løb	0
	Afgang i årets løb	0
	Kostpris 30. juni 2024	5.939.179
	Af-/nedskrivninger, primo	820.821
	Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
	Årets af-/nedskrivninger	140.000
	Af-/nedskrivninger 30. juni 2024	960.821
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**6.900.000**

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme og 1 blandet bolig- og erhvervsejendom, alle beliggende i Korsør. Investeringsejendommene er jfr. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:
- Boligejendomme beliggende i Korsør 7%
- Blandet ejendom beliggende i Korsør 7%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca.kr. 475.000.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingerne:
- For boligejendomme i Korsør er det forudsat, at ejendommene udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 817 kr./m^2.
- For blandede ejendom beliggende i Korsør er forudsat, at ejendommen udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 390 kr./m^2.

NOTER

		Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4	**Langfristede gældsforpligtelser**			
	Prioritetsgæld	1.283.652	288.128	78.834
	Deposita	182.460	0	182.460
	Selskabsskat	105.622	0	0
		1.571.734	**288.128**	**261.294**

		2024	2023
5	**Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**		
	Værdi ultimo indregnet i balancen		
	Investeringsejendomme	6.900.000	6.760.000
		6.900.000	**6.760.000**
	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
	Årets urealiserede gevinst	140.000	175.000
		140.000	**175.000**

NOTER

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser
Ingen

Hæftelser
Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Prioritetsgæld nom. kr. 3.663.000 med restgæld på kr. 1.321.193 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2024 kr. 6.900.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for AAM Ejendomme ApS for 2023/2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AAPJM Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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