



Amvest ApS

Hovsøvej 5, 4291 Ruds Vedby

CVR-nr. 29 83 67 36

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2025

Dan Svenningsen
Dirigent

A decorative graphic in the bottom right corner consisting of several overlapping, concentric, light gray circular arcs.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
 Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Amvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 1. juli 2025

Direktion

Dan Svenningsen

Bestyrelse

Axel Tobias Vieth
formand

Dan Svenningsen

Kim Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Amvest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Amvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde med henblik på koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 1. juli 2025

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet

Amvest ApS
Hovsøvej 5
4291 Ruds Vedby

CVR-nr.: 29 83 67 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 16. august 2006

Hjemsted: Sorø

Bestyrelse

Axel Tobias Vieth, formand
Dan Svenningsen
Kim Thomsen

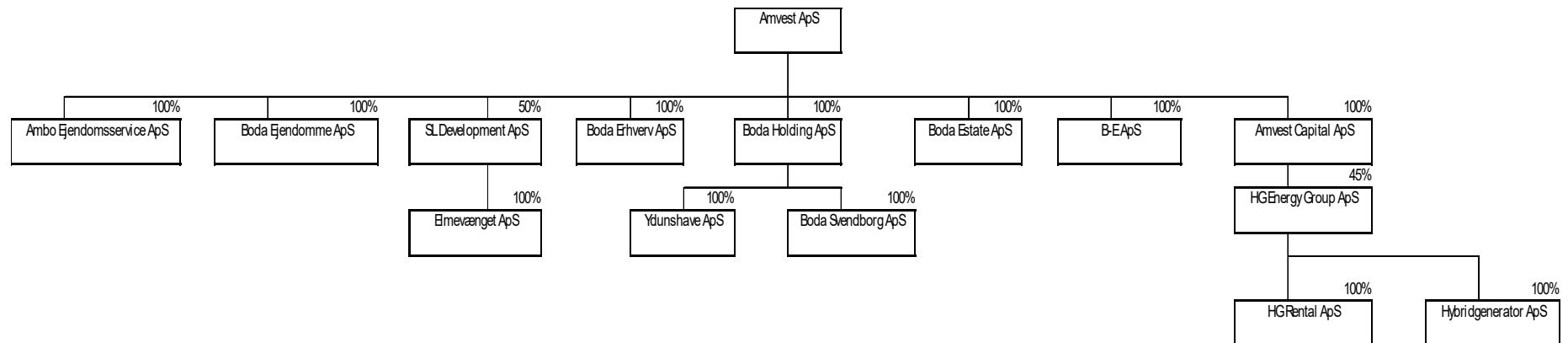
Direktion

Dan Svenningsen

Revision

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	38.478	35.278	24.445	35.609	35.056
Årets resultat	-10.050	38.232	1.822	17.760	36.999
Balancesum	1.032.811	1.058.850	1.061.802	1.011.867	882.357
Investering i materielle anlægsaktiver	42.808	43.610	93.931	98.615	0
Egenkapital	275.750	285.922	245.657	243.949	231.030
Antal medarbejdere	13	16	20	19	23
Nøgletal					
Soliditetsgrad	26,7%	27,0%	23,1%	24,1%	26,2%
Soliditetsgrad, moderselskab	74,0%	80,1%	68,3%	78,5%	84,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere aktier, anparter, obligationer og andre værdipapirer, drive handel og fabrikation samt anden hermed beslægtet virksomhed. Koncernes hovedaktivitet er udlejnings- og investeringsvirksomhed. Udlejningsvirksomhed er koncentreret om udlejning af ejendomme til bolig og erhverv. Moderselskabets aktivitet er at agere holdingvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af koncernens investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på t.kr. 10.050, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på t.kr. 275.750.

Årets resultat er påvirket af, at man i koncernen har tabt en voldgiftssag, ligesom at der har været større udgifter til juridisk bistand end først antaget. Dette er afledt af oprydningen efter bortvisningen af koncernens tidligere økonomidirektør i 2023. Disse følgeomkostninger vil være afsluttet ultimo 2025, hvorfor ledelsen ser frem til normalt driftsår i kalenderåret 2026.

Efter regnskabsårets afslutning er Boda Svendborg's kortfristede byggekreditter konverteret til langfristede realkreditlån.

Moderselskabet har i året givet koncerntilskud på t.kr. 13.360.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Årets ordinære drift er for ledelsen tilfredsstillende, idet koncernen har meget lidt tomgang og fortsat optimere/tilpasser den løbende drift/administration. Det er ledelsens forventning, at man fortsat kan optimere den ordinære drift, hvilket der arbejdes på i 2025 og som vil have en positiv effekt fremadrettet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		38.478	35.278	-1.023	-9.586
Personaleomkostninger	1	-6.389	-7.308	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		32.089	27.970	-1.023	-9.586
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-571	-566	-3	0
Indtægter af negativ goodwill		0	7.111	0	0
Andre driftsomkostninger		-1.770	-5.091	0	84
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		29.748	29.424	-1.026	-9.502
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.208	36.749	0	0
Resultat før finansielle poster		22.540	66.173	-1.026	-9.502
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	7.465	47.522
Finansielle indtægter	2	3.817	4.503	725	1.102
Finansielle omkostninger	3	-35.083	-23.749	-3.766	-3.403
Resultat før skat		-8.726	46.927	3.398	35.719
Skat af årets resultat	4	-1.324	-8.695	1.049	2.512
Årets resultat		-10.050	38.232	4.447	38.231
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte		135	122	135	122
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	-7.561	47.522
Overført resultat		-10.185	38.110	11.873	-9.413
		-10.050	38.232	4.447	38.231

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver				
Erhvervede rettigheder	63	73	0	0
Goodwill	0	78	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	63	151	0	0
Investeringsejendomme	1.021.806	1.000.406	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.093	2.594	292	0
Materielle anlægsaktiver	1.023.899	1.003.000	292	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	355.571	349.745
Andre værdipapirer og kapitalandele	522	326	492	325
Finansielle anlægsaktiver	522	326	356.063	350.070
Anlægsaktiver i alt	1.024.484	1.003.477	356.355	350.070
Grunde	1.609	1.710	0	0
Varebeholdninger	1.609	1.710	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.489	1.491	123	375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	33.435	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	519	0	161
Andre tilgodehavender	1.094	3.315	300	630
Udskudt skatteaktiv	0	0	465	1.618
Selskabsskat	620	1.671	620	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	2.026	4.256
Periodeafgrænsningsposter	974	910	1	0
Tilgodehavender	4.177	7.906	36.970	7.040
Værdipapirer	0	117	0	0
Værdipapirer	0	117	0	0
Likvide beholdninger	2.541	45.640	576	6
Omsætningsaktiver i alt	8.327	55.373	37.546	7.046
Aktiver i alt	1.032.811	1.058.850	393.901	357.116

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver				
Selskabskapital	230	230	230	230
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	208.714	216.275
Overført resultat	275.385	285.570	81.168	69.295
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135	122	135	122
Egenkapital	275.750	285.922	290.247	285.922
Hensættelse til udskudt skat	44.396	42.894	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	44.396	42.894	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	579.518	590.682	0	0
Andre kreditinstitutter	6.736	11.134	5.500	6.500
Anden gæld	349	27.829	0	0
Deposita	17.501	16.455	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	604.104	646.100	5.500	6.500
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11.089	36.839	1.000	1.000
Kreditinstitutter	26.029	12.852	25.280	12.173
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.052	2.678	227	743
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	68.126	43.669
Gæld til kapitalinteresser	0	3	0	3
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.078	5.128	3.078	5.128
Selskabsskat	0	1.603	0	1.491
Anden gæld	64.313	24.819	443	487
Periodeafgrænsningsposter	0	12	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	108.561	83.934	98.154	64.694
Gældsforpligtelser i alt	712.665	730.034	103.654	71.194
Passiver i alt	1.032.811	1.058.850	393.901	357.116
Leje- og leasingforpligtelser				
Eventualforpligtelser				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar	230	285.570	122	285.922
Betalt ordinært udbytte	0	0	-122	-122
Årets resultat	0	-10.185	135	-10.050
Egenkapital 31. december	230	275.385	135	275.750

Moderselskab

	Selskabs- kapital t.kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar	230	216.275	69.295	122	285.922
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-122	-122
Årets resultat	0	-7.561	11.873	135	4.447
Egenkapital 31. december	230	208.714	81.168	135	290.247

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	5.604	6.209	0	0
Pensioner	520	795	0	0
Andre omkostninger til social sikring	128	178	0	0
Andre personaleomkostninger	137	126	0	0
	6.389	7.308	0	0
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	13	16	0	0
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	185	490
Andre finansielle indtægter	3.817	4.503	540	612
	3.817	4.503	725	1.102
3 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	919	877
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	0	181	0	0
Andre finansielle omkostninger	35.083	23.568	2.847	2.526
	35.083	23.749	3.766	3.403
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	2.527	-2.026	-2.512
Årets udskudte skat	256	7.724	1.153	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-176	-1.556	-176	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	1.245	0	0	0
	1.325	8.695	-1.049	-2.512
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat:	1.324	8.695	-1.049	-2.512
Skat af egenkapitalbevægelser	1	0	0	0
	1.325	8.695	-1.049	-2.512

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	t.kr.
Kostpris 1. januar	822.459
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	11.122
Tilgang i årets løb	42.808
Afgang i årets løb	-14.398
Kostpris 31. december	861.991
Værdireguleringer 1. januar	165.157
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	1.668
Årets værdireguleringer	-7.208
Årets tilbageførte værdireguleringer	198
Værdireguleringer 31. december	159.815
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.021.806

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Koncernens investeringsejendomme består af 322 ejendomme, hvoraf 7.361 kvm er klassificeret som erhvervslejemål og 73.493 kvm. som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Trekantsområdet, Odense, øvrige Fyn, Rudkøbing, København og øvrige Sjælland.

Herudover besidder koncernen 1 unik ejendom på Midtsjælland.

Investeringssejendommene er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ved koncernens unikke ejendomme, hvor en afkastbaseret model ikke er retvisende, fastsættes dagsvurderingen med udgangspunkt i en valuarvurdering.

Følgende afkastskrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Trekantsområdet 5,00%
- Boligejendomme beliggende i Odense 4,75-5,00%
- Blandet benyttede ejendomme beliggende i Odense 5%
- Boligejendomme beliggende i Svendborg 5,25% - 5,5%
- Erhvervssejendomme beliggende i Svendborg 5,5%
- Boligejendomme beliggende i Rudkøbing 7,0%
- Boligejendomme beliggende på øvrige Sjælland 5,00% - 5,25%
- Erhvervssejendomme beliggende i Rudkøbing 7,25% - 7,50%
- Boligejendomme beliggende i Kolding 5,00%
- Blandet ejendomme beliggende i København Centrum 3,15%

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld 1. januar t.kr.	Gæld 31. december t.kr.	Afdrag næste år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	626.506	589.441	9.924	525.469
Andre kreditinstitutter	12.149	7.901	1.165	576
Anden gæld	27.829	349	0	0
Deposita	16.455	17.501	0	0
	682.939	615.192	11.089	526.045

Moderselskab	Gæld 1. januar t.kr.	Gæld 31. december t.kr.	Afdrag næste år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Andre kreditinstitutter	7.500	6.500	1.000	0
	7.500	6.500	1.000	0

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.

7 Leje- og leasingforpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.

Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for et år	200	140	0	0
Mellem 1 og 5 år	59	127	0	0
	259	267	0	0

Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing.
Forventede restværdier ved kontraktens udløb

117	0	0	0
-----	---	---	---

Noter

8 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for fællesregistrering af moms.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheders og kapitalinteressers banklån. Bankgæld udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 2.388.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 579.518, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 1.021.806.

Koncernen har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 79.114 til sikkerhed for bankgæld og gæld til ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til tredjemand på t.kr. 14.083, har Boda Svendborg ApS stillet sine anparter til sikkerhed. Den regnskabsmæssige værdi af aktierne udgør pr. 31. december 2024 t.kr. 1.082. Sikkerheden er afløst efter regnskabsårets afslutning som følge af indfrielse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amvest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i t.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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Moder og dattervirksomheder, hvori Moder direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som kapitalinteresser eller associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i kapitalinteresser måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter koncerninterne mellemregninger samt forrentning heraf. Koncerninterne transaktioner foretages på markedsvilkår.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt til- og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-30 år	0 %

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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter grunde, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel værdi.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100

Samlede aktiver ultimo