



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**AKSBO INVEST APS**  
**NØRREGADE 22 A, 8300 ODDER**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2018

---

Peter Alstrup

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Aksbo Invest ApS Nørregade 22 A 8300 Odder
	CVR-nr.: 17 57 97 38
	Stiftet: 27. december 1993
	Hjemsted: Odder
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Alstrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Aksbo Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 13. juni 2018

Direktion:

---

Peter Alstrup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Aksbo Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Aksbo Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Silkeborg, den 13. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

Erling Thomsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17458

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, administrations- og finansieringsvirksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>166.132</b>	<b>710.313</b>
Personaleomkostninger.....	1	-93.146	-103.796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		226.789	1.505.248
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>299.775</b>	<b>2.111.765</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	520.288	294.852
Andre finansielle omkostninger.....	3	-480.614	-406.472
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>339.449</b>	<b>2.000.145</b>
Skat af årets resultat.....	4	-56.300	-451.240
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>283.149</b>	<b>1.548.905</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		283.149	1.548.905
<b>I ALT</b> .....		<b>283.149</b>	<b>1.548.905</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		17.850.000	17.420.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>17.850.000</b>	<b>17.420.000</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		770	770
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>770</b>	<b>770</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.850.770</b>	<b>17.420.770</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.456.900	2.365.525
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		54.798	50.739
Andre tilgodehavender.....		213.857	252.357
Periodeafgrænsningsposter.....		8.189	7.411
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.733.744</b>	<b>2.676.032</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		3.432.367	3.238.848
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>3.432.367</b>	<b>3.238.848</b>
Likvide beholdninger.....		542.189	800.297
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.708.300</b>	<b>6.715.177</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.559.070</b>	<b>24.135.947</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		9.318.177	9.035.028
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>9.518.177</b>	<b>9.235.028</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.836.000	2.788.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.836.000</b>	<b>2.788.000</b>
Banklån.....		2.456.153	2.612.848
Anden gæld.....		1.020.044	1.007.604
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>3.476.197</b>	<b>3.620.452</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	157.500	156.500
Gæld til pengeinstitutter.....		5.828.244	5.651.056
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		5.330	6.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		78.000	39.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.536.697	2.514.727
Selskabsskat.....		7.546	116.719
Anden gæld.....		115.379	7.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.728.696</b>	<b>8.492.467</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.204.893</b>	<b>12.112.919</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.559.070</b>	<b>24.135.947</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	65.000	80.000	
Andre personaleomkostninger.....	28.146	23.796	
	<b>93.146</b>	<b>103.796</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	95.434	91.721	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	424.854	203.131	
	<b>520.288</b>	<b>294.852</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	97.790	103.132	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	382.824	303.340	
	<b>480.614</b>	<b>406.472</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	7.546	112.882	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	754	358	
Regulering af udskudt skat.....	48.000	338.000	
	<b>56.300</b>	<b>451.240</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		5.425.225	
Tilgang.....		203.211	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>5.628.436</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		11.994.775	
Årets værdireguleringer.....		226.789	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>12.221.564</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>17.850.000</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, mv.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>6</b>
				Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2017.....				770	
Kostpris 31. december 2017.....				770	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>				<b>770</b>	
 <b>Egenkapital</b>					 <b>7</b>
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	200.000	9.035.028	9.235.028		
Forslag til årets resultatdisponering.....		283.149	283.149		
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>200.000</b>	<b>9.318.177</b>	<b>9.518.177</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>8</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	2.769.348	2.613.653	157.500	970.000	
Anden gæld.....	1.007.604	1.020.044	0	1.020.044	
	<b>3.776.952</b>	<b>3.633.697</b>	<b>157.500</b>	<b>1.990.044</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>9</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PA Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>10</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og mellemværende med kreditinstitutter i øvrigt, er der afgivet følgende sikkerhedsstillelser:					
Værdipapirer samt ejerpantebrev stort 3.100.000 kr. med pant i ejendommen matr. nr. 800 a., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 17.850 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aksbo Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.