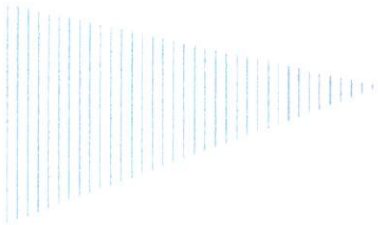


Åbyhøj Invest ApS

Avedøreholmen 78 A, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 25 25 94 40



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære genera forsamling, den 14. juni 2017

Som dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is written over a horizontal dotted line.



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Åbyhøj Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 14. juni 2017

Direktion:

Flemming Pagaard Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Åbyhøj Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Åbyhøj Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af 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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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.

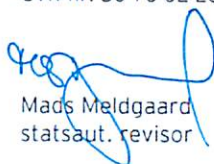
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 14. juni 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mads Meldgaard
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Åbyhøj Invest ApS
Adresse, postnr., by	Avedøreholmen 78 A, 2650 Hvidovre
CVR-nr.	25 25 94 40
Stiftet	16. marts 2000
Hjemstedskommune	Hvidovre
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Flemming Pagaard Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 685.884 kr. mod 745.101 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 7.125.195 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	1.209.462	1.385.337
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.209.462	1.385.337
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	180.769	44.879
	Resultat før finansielle poster	1.390.231	1.430.216
3	Finansielle omkostninger	-538.217	-630.225
	Resultat før skat	852.014	799.991
4	Skat af årets resultat	-166.130	-54.890
	Årets resultat	685.884	745.101
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	400.000
	Overført resultat	685.884	345.101
		685.884	745.101

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	28.930.000	30.050.000
		<u>28.930.000</u>	<u>30.050.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.930.000</u>	<u>30.050.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	185.630	13.366
	Periodeafgrænsningsposter	0	38.087
		<u>185.630</u>	<u>51.453</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>185.630</u>	<u>51.453</u>
	AKTIVER I ALT	<u>29.115.630</u>	<u>30.101.453</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	325.000	325.000
	Overført resultat	6.800.195	6.114.311
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	400.000
	Egenkapital i alt	<u>7.125.195</u>	<u>6.839.311</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.112.529	1.952.251
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.112.529</u>	<u>1.952.251</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.440.890	13.347.220
	Gæld til banker	15.489.172	0
	Deposita	621.680	607.580
		<u>17.551.742</u>	<u>13.954.800</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	140.575	736.369
	Kreditinstitutter i øvrigt	402.563	5.266.575
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.528.109	971.179
	Anden gæld	254.917	380.968
		<u>2.326.164</u>	<u>7.355.091</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.877.906</u>	<u>21.309.891</u>
	PASSIVER I ALT	<u>29.115.630</u>	<u>30.101.453</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	325.000	6.114.311	400.000	6.839.311
Overført, jf. resultatdisponering	0	685.884	0	685.884
Udloddet udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Egenkapital				
31. december 2016	<u>325.000</u>	<u>6.800.195</u>	<u>0</u>	<u>7.125.195</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Åbyhøj Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter rentekomkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommen som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdiberegningen af ejendommen er foretaget med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i budgettet for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2016	2015
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	69.185	55.649
Andre finansielle omkostninger	469.032	574.576
	<u>538.217</u>	<u>630.225</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	5.852	61.290
Årets regulering af udskudt skat	160.278	-6.400
	<u>166.130</u>	<u>54.890</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Investeringsejendomme

kr.	2016	2015
Dagsværdi 1. januar	30.050.000	30.030.000
Afgang	-1.350.000	0
Årets værdireguleringer	230.000	20.000
Dagsværdi 31. december	<u>28.930.000</u>	<u>30.050.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav som for 2016 udgør 6,9 %. (2015: 6,8 %)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 28.930 t.kr. pr. 31. december 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 % vil dagsværdien falde med 3.600 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 % vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.800 t.kr.

6 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 325.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 8.579 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.581.465	140.575	1.440.890	878.591
Gæld til banker	15.489.172	0	15.489.172	0
Deposita	621.680	0	621.680	0
	<u>17.692.317</u>	<u>140.575</u>	<u>17.551.742</u>	<u>878.591</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for Jyske Bank, for alt mellemværende mellem Jyske Bank og D.M.S. Dansk Mærkevarer salg A/S.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Eurofox A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 15.230 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger på 8.750 t.kr.

Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 28.930 t.kr.