

Åbyhøj Invest ApS

**Avedøreholmen 78 A, c/o Spa Supply A/S
2650 Hvidovre**

CVR-nr. 25 25 94 40

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31/05 2018

Flemming Pagaard Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Åbyhøj Invest ApS
Avedøreholmen 78 A, c/o Spa Supply A/S
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 25 25 94 40
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Stiftet: 16. marts 2000
Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Flemming Pagaard Jensen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Åbyhøj 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 31. maj 2018

Direktion

Flemming Pagaard Jensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Åbyhøj Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Åbyhøj Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 konklusioner 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 31. maj 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 853.636, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 7.978.830.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Åbyhøj Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i 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 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.486.972	1.209.461
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>(3.419)</u>	<u>180.769</u>
Resultat før finansielle poster		1.483.553	1.390.230
Finansielle omkostninger	1	<u>(380.786)</u>	<u>(538.217)</u>
Resultat før skat		1.102.767	852.013
Skat af årets resultat	2	<u>(249.131)</u>	<u>(166.130)</u>
Årets resultat		<u>853.636</u>	<u>685.883</u>
Overført resultat		<u>853.636</u>	<u>685.883</u>
		<u>853.636</u>	<u>685.883</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	28.930.002	28.930.002
Aktiver der måles til dagsværdi		<u>28.930.002</u>	<u>28.930.002</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.930.002</u>	<u>28.930.002</u>
Andre tilgodehavender		21.871	185.630
Tilgodehavender		<u>21.871</u>	<u>185.630</u>
Likvide beholdninger		<u>111.637</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>133.508</u>	<u>185.630</u>
Aktiver i alt		<u>29.063.510</u>	<u>29.115.632</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		325.000	325.000
Overført resultat		7.653.830	6.800.194
Egenkapital	4	<u>7.978.830</u>	<u>7.125.194</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	2.257.688	2.112.529
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.257.688</u>	<u>2.112.529</u>
Banker		14.510.345	15.489.172
Gæld til realkreditinstitutter		1.352.301	1.440.890
Deposita		646.432	621.680
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>16.509.078</u>	<u>17.551.742</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	652.532	140.575
Banker		987.196	402.563
Gæld til tilknyttede virksomheder		290.381	1.528.109
Selskabsskat		103.972	0
Anden gæld		283.833	254.920
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.317.914</u>	<u>2.326.167</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.826.992</u>	<u>19.877.909</u>
Passiver i alt		<u>29.063.510</u>	<u>29.115.632</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	325.000	6.800.194	7.125.194
Årets resultat	0	853.636	853.636
Egenkapital 31. december 2017	<u>325.000</u>	<u>7.653.830</u>	<u>7.978.830</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	65.748	69.185
Andre finansielle omkostninger	<u>315.038</u>	<u>469.032</u>
	<u>380.786</u>	<u>538.217</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	103.972	5.852
Årets udskudte skat	<u>145.159</u>	<u>160.278</u>
	<u>249.131</u>	<u>166.130</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 1. januar 2017	<u>28.930.002</u>
Dagsværdi 31. december 2017	<u>28.930.002</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>28.930.002</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes samlede driftsresultat for indeværende år på 1.487 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav som ligger på 6,7 % for 2017(2016: 6,9%)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt i intervallet *6,2% - 7,2 %. Det kan opgøres til 6,7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,20	6,70	7,20
Dagsværdi	31.209.574	28.930.002	25.506.761
Ændring i dagsværdi	2.279.572	0	(3.423.241)

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	2.112.529	2.118.929
Hensat i året	145.159	0
Anvendt i året	0	(6.400)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>2.257.688</u>	<u>2.112.529</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2017</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Banker	15.489.172	14.999.759	489.414	12.552.689
Gæld til realkreditinstitutter	1.581.465	1.515.419	163.118	728.653
Deposita	621.680	646.432	0	621.680
	<u>17.692.317</u>	<u>17.161.610</u>	<u>652.532</u>	<u>13.903.022</u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Eurofox ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

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

8 Pantsætninger og 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 ejerpantebrev i grunde og bygninger på 8.750 t.kr.

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