

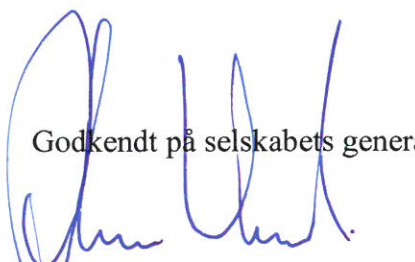
*Abildskov Invest ApS  
Nørresøvej 14 A  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 28 86 92 66*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/5 2018



\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Abildskov Invest ApS Nørresøvej 14 A 8800 Viborg
	CVR-nr.: 28 86 92 66 Stiftet: 1. juli 2005 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Klaus Abildskov Væsel
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank A/S, Viborg St. Sct. Pederstræde 4 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Abildskov Holding ApS, Nørresøvej 14 A, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

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

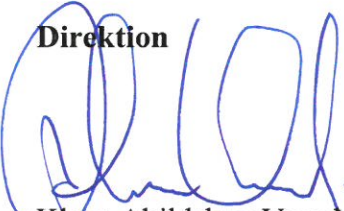
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11/6 2018

**Direktion**  
  
Klaus Abildskov Væsel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **Til kapitalejerne i Abildskov Invest ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Abildskov Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

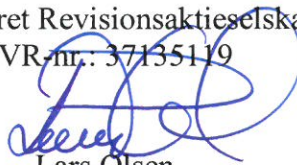
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 11/5 2018

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR.nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt at drive virksomhed med handel og avl af topheste og al i forbindelse dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2017 har ikke levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende utilfredsstillende.

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

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Abildskov Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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

### **Skat**

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilhører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar behandles som investeringsaktiver, hvorfor de måles til kostpris og der afskrives ikke herpå.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdi(markedsværdi).

### **Tilgodehavender**

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

### **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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	393.779	414.446
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-149.196	-212.126
Andre eksterne omkostninger .....	-15.397	-36.056
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>229.186</b>	<b>166.264</b>
Andre driftsomkostninger .....	-100.000	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>129.186</b>	<b>166.264</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-410.466	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-281.280</b>	<b>166.264</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	780	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-29.776	-20.282
Andre finansielle omkostninger .....	-57.744	-111.321
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-368.020</b>	<b>34.661</b>
1 Skat af årets resultat .....	1.257	-93.033
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-366.763</b>	<b>-58.372</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-366.763	-58.372
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-366.763</b>	<b>-58.372</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016
2 Investeringsejendomme .....	4.477.000	7.338.759
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	80.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.557.000</b>	<b>7.438.759</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.557.000</b>	<b>7.438.759</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender .....	281.250	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	43.481	1
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>324.731</b>	<b>1</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>67.626</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>392.357</b>	<b>1</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.949.357</b>	<b>7.438.760</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.789.461	2.156.224
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.989.461</b>	<b>2.356.224</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	502.000	503.257
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>502.000</b>	<b>503.257</b>
Prioritetsgæld.....	1.911.695	2.357.691
Deposita .....	0	138.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.911.695</b>	<b>2.495.691</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	138.000	15.950
Kreditinstitutter.....	0	904.685
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	385.706	1.085.925
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	22.495	42.086
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	34.942
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>546.201</b>	<b>2.083.588</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.457.896</b>	<b>4.579.279</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.949.357</b>	<b>7.438.760</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	-1.257	31.257
Regulering af tidligere års skat .....	0	61.776
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-1.257</b>	<b>93.033</b>

## NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	6.465.549	100.000
Tilgang i årets løb .....	43.707	305.000
Afgang i årets løb .....	-3.050.466	-325.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017 .....	3.458.790	80.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	873.210	0
Årets opskrivninger .....	145.000	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2017.....	1.018.210	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4.477.000</b>	<b>80.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investerings ejendomme består af 1 udlejningsejendom i Jylland. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

*Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 5-8%  
Afkastkravet for selskabets industriejendomme udgør 6-10%*

*Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7%.*

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	2.156.224	-366.763	1.789.461
	<u>2.356.224</u>	<u>-366.763</u>	<u>1.989.461</u>

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.373.641	1.911.695	0	-997.673
Deposita.....	138.000	138.000	138.000	0
	<u>2.511.641</u>	<u>2.049.695</u>	<u>138.000</u>	<u>-997.673</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.



NOTER

2017

2016

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med Vestjysk Bank A/S, Viborg er der stillet følgende sikkerheder:

Skadesløsbrev nom. tkr. 2.400. i udlejningsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 4.477.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 1.933, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 4.477.