

# ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS

Klaks Møllevej 40, Korning, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 13 90 75

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

$\frac{1}{2}$  2018

Dirigent:



.....  
Allan Rønne Jensen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. januar 2018  
Direktion:



Allan Rønne Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18. januar 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therklidsen  
statsaut. revisor  
MNE-nr. 32224



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS
Adresse, postnr., by	Klaks Møllevvej 40, Korning, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 13 90 75
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Allan Rønne Jensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S Himmerlandsgade 70, 9600 Aars



## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en forrentning på 6,5 - 7,0%

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 393.099 kr. mod et overskud på 364.737 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 8.711.366 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer, at alle lejemål fortsat vil være udlejet i det kommende regnskabsår, hvorfor det kommende regnskabsår forventes at give et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	911.474	892.250
2	Personaleomkostninger	-119.895	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-162.015	-71.661
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	629.564	820.589
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	62.510	-203.623
	Resultat før finansielle poster	692.074	616.966
	Finansielle indtægter	26.082	0
	Finansielle omkostninger	-214.238	-149.433
	Resultat før skat	503.918	467.533
	Skat af årets resultat	-110.819	-102.796
	Årets resultat	393.099	364.737
	Forslag til resultatdisponering		
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	2.500.000	0
	Overført resultat	-2.106.901	364.737
		393.099	364.737



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	285.648	285.648
	Investeringsjendomme	20.000.000	20.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	185.384	211.867
	Indretning af lejede lokaler	0	135.534
		<u>20.471.032</u>	<u>20.633.049</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.471.032</u>	<u>20.633.049</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.150	4.150
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.784	0
	Andre tilgodehavender	151.591	183.591
		<u>165.525</u>	<u>187.741</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>281.037</u>	<u>209.285</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>446.562</u>	<u>397.026</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>20.917.594</u>	<u>21.030.075</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	8.586.366	10.693.267
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>8.711.366</u>	<u>10.818.267</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.268.225	2.251.456
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>2.268.225</u>	<u>2.251.456</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.472.389	6.126.013
	Kreditinstitutter i øvrigt	203.148	265.658
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	305.090	305.090
	Gæld til tilknyttede virksomheder	359.642	392.290
		<u>9.340.269</u>	<u>7.089.051</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	475.000	820.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.001	24.002
	Skyldig selskabsskat	98.023	10.119
	Anden gæld	710	17.180
		<u>597.734</u>	<u>871.301</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.938.003</u>	<u>7.960.352</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>20.917.594</u>	<u>21.030.075</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
6 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	10.328.530	10.453.530
Overført via resultatdisponering	0	364.737	364.737
<b>Egenkapital 1. januar 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>10.693.267</b>	<b>10.818.267</b>
Overført via resultatdisponering	0	393.099	393.099
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.500.000	-2.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>8.586.366</b>	<b>8.711.366</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABC Centret Ormhøjgårdvej 1 Horsens ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter, hvilket omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

#### Personaleomkostninger

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

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Grunde afskrives ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### 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.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger, der er defineret som investeringsejendomme, opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en forrentning på 6,5 - 7%.

Øvrige grunde indregnes 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til den nominelle restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2017	2016
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	114.233	0
Andre personaleomkostninger	5.662	0
	<u>119.895</u>	<u>0</u>
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>0</u>

**3 Materielle anlægsaktiver**

kr.	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2017	285.648	9.729.308	264.833	225.888	10.505.677
Afgang i årets løb	0	0	0	-225.888	-225.888
Kostpris 31. december 2017	<u>285.648</u>	<u>9.729.308</u>	<u>264.833</u>	<u>0</u>	<u>10.279.789</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	0	10.270.692	0	0	10.270.692
Opskrivninger 31. december 2017	0	10.270.692	0	0	10.270.692
Af- og nedskrivninger					
1. januar 2017	0	0	52.966	90.354	143.320
Årets afskrivninger	0	0	26.483	0	26.483
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	0	0	0	135.534	135.534
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	0	0	-225.888	-225.888
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>79.449</u>	<u>0</u>	<u>79.449</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>285.648</u>	<u>20.000.000</u>	<u>185.384</u>	<u>0</u>	<u>20.471.032</u>

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.947.389	475.000	8.472.389	6.572.000
Kreditinstitutter i øvrigt	203.148	0	203.148	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	305.090	0	305.090	305.090
Gæld til tilknyttede virksomheder	359.642	0	359.642	0
	<u>9.815.269</u>	<u>475.000</u>	<u>9.340.269</u>	<u>6.877.090</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale med en årlig husleje på t.kr. 125.

Selskabet indgår i en renteswap-aftale til sikring af forrentningen af den langfristede gæld. Nettoværdien af renteswappen er indregnet i balancen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne danske selskaber 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.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.947, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 20.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 50, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.