

# **ABC Estates ApS**

**Smallemålet 38, 5250 Odense SV**

**CVR-nr. 29 79 99 97**

**Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. januar 2019

---

Ole Schmidt  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 2

Ledelsesberetning 3

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsrapporten 8

Anvendt regnskabspraksis 11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for ABC Estates 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. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. januar 2019

### Direktion

Ole Schmidt

## Selskabsoplysninger

Selskabet	ABC Estates ApS Smallemålet 38 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 29 79 99 97
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
	Hjemsted: Odense
Direktion	Ole Schmidt

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at erhverve, eje og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitligt afkastkrav på 4,75%.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerhed ved ejendommenes værdi er forøget i den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres.

Der henvises til noterne 3 og 5.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 18.088, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.932.080.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>29.117</b>	<b>85</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		130.859	190
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>159.976</b>	<b>275</b>
Finansielle indtægter		5.460	7
Finansielle omkostninger		-102.748	-73
<b>Resultat før skat</b>		<b>62.688</b>	<b>209</b>
Skat af årets resultat	2	-44.600	-11
<b>Årets resultat</b>		<b>18.088</b>	<b>198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		18.088	198
		<b>18.088</b>	<b>198</b>

## Balance 30. september

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	4.502.960	3.178
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.502.960</b>	<b>3.178</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.502.960</b>	<b>3.178</b>
Likvide beholdninger		727.692	142
Omsætningsaktiver i alt		727.692	142
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.230.652</b>	<b>3.320</b>

## Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126
Overført resultat		1.806.080	432
<b>Egenkapital</b>		<b>1.932.080</b>	<b>558</b>
Hensættelse til udskudt skat		51.500	7
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>51.500</b>	<b>7</b>
Ansvarlig lånekapital		0	200
Gæld til realkreditinstitutter		2.091.400	1.252
Andre kreditinstitutter		151.796	152
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.243.196</b>	<b>1.604</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	638.600	0
Gæld til associerede virksomheder		0	1.078
Selskabsskat		2.224	9
Anden gæld		363.052	64
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.003.876</b>	<b>1.151</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.247.072</b>	<b>2.755</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.230.652</b>	<b>3.320</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	126.000	0	431.392	557.392
Årets resultat	0	0	18.088	18.088
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.356.600	1.356.600	0
Tilskud fra konsern	0	1.356.600	0	1.356.600
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>126.000</b>	<b>0</b>	<b>1.806.080</b>	<b>1.932.080</b>

## Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	4
Årets udskudte skat	44.600	7
	<b>44.600</b>	<b>11</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober		2.671.597
Tilgang i årets løb		1.194.421
Kostpris 30. september		3.866.018
Værdireguleringer 1. oktober		506.083
Årets værdireguleringer		130.859
Værdireguleringer 30. september		636.942
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>4.502.960</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af boliger, som alle er klassificeret som boligejendom. Investeringsejendommene er beliggende i øvrige Odense.

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

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Odense.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75%.

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%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,25	4,75	5,25
Dagsværdi	5.032.700	4.502.960	4.074.100
Ændring i dagsværdi	529.740	0	-428.860

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital	200.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.252.000	2.730.000	638.600	3.202.000
Andre kreditinstitutter	151.796	151.796	0	151.791
	<b>1.603.796</b>	<b>2.881.796</b>	<b>638.600</b>	<b>3.353.791</b>

## Noter

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommens afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,75%. Vi henviser til note 3, hvor følsomheden i afkastet er beskrevet.

Ud over ændringer i afkastet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger mv. ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KUDU Invest Holding registreret revisionsanpartsselskab (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.730, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 4.503.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 150 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 150 til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ABC Estates ApS for 2017/18 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.

### 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger og administration mv.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 mv.

## Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Ole Schmidt

### Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-088551198406

IP: 91.221.xxx.xxx

2019-01-07 13:02:07Z

NEM ID 

## Ole Schmidt

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-088551198406

IP: 91.221.xxx.xxx

2019-01-07 13:03:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ML23J-VVG8M-EBJFI-HPHDG-HMGUD-Z4EBC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>