



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer  
Cand.merc.aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**Abrahamsen Invest ApS**

Bjergskovvej 2  
4060 Kirke Såby

CVR nr.: 29929157

**Årsrapport for 2017**

12. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22/8 2018.

Dirigent:

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter	10

## Selskabsoplysninger

Selskabet

Abrahamsen Invest ApS  
Bjergskovvej 2  
4060 Kirke Såby

CVR nr.: 29929157  
Stiftet: 2. oktober 2006  
Hjemsted: Lejre  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktion

Mads Christian Abrahamsen

Revisor

Revisionsfirmaet Westergaard  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Søndergade 7  
4130 Viby Sj.  
[www.reviwest.dk](http://www.reviwest.dk)

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for Abrahamsen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Såby, den 12. marts 2018

**I direktionen:**

Mads Christian Abrahamsen



## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til den daglige ledelse i Abrahamsen Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Abrahamsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - Danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder pricipper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby, den 12. marts 2018

**Revisionsfirmaet Westergaard**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nummer 35 98 93 15

  
**Morten Skovbjerg Kristiansen**  
Statsautoriseret revisor  
mne31448

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Nettoomsætningen**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejeen optjenes i hnehold til de indgående kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligholdelse samt fællesudgifter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på mellem 7,5% og 15% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked er indregnet under omsætningsaktiver og måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til kostpris (anskaffelsessum).

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.



### Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
	<u>608.731</u>	<u>423</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.000	814
Finansielle indtægter	3.584	0
Finansielle omkostninger	<u>-207.235</u>	<u>-170</u>
<b>Finansielle poster i alt</b>	<u><b>-186.651</b></u>	<u><b>644</b></u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>422.080</b>	<b>1.067</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-99.299</u>	<u>-237</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>322.781</b></u>	<u><b>830</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	105.800	103
Overført resultat	<u>216.981</u>	<u>727</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>322.781</b></u>	<u><b>830</b></u>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
1 Grunde og bygninger	<u>8.577.000</u>	<u>8.560</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.577.000</u></b>	<b><u>8.560</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.577.000</u></b>	<b><u>8.560</u></b>
Andre tilgodehavender	326.625	0
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>326.625</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Andre værdipapirer</b>	<b><u>2.000</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>14.969</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>343.594</u></b>	<b><u>33</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>8.920.594</u></u></b>	<b><u><u>8.593</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	1.176.334	960
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103
<b>3 Egenkapital i alt</b>	<b>1.407.134</b>	<b>1.188</b>
Hensættelse til udskudt skat	256.989	253
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>256.989</b>	<b>253</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.148.523	6.277
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.148.523</b>	<b>6.277</b>
4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	124.121	120
Kreditinstitutter	335.520	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.000	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.264	75
Selskabsskat	77.559	54
Anden gæld	207.141	214
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	324.343	401
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.107.948</b>	<b>875</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.256.471</b>	<b>7.152</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.920.594</b>	<b>8.593</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>1 <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat	95.559	58
Årets regulering af udskudt skat	3.740	179
	<b><u>99.299</u></b>	<b><u>237</u></b>
<b>2 <u>Investeringsejendomme</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	7.746.287	5.678
Tilgang i årets løb	0	2.068
Afgang i årets løb	0	0
	<b><u>7.746.287</u></b>	<b><u>7.746</u></b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	813.713	0
Årets værdiregulering	17.000	814
Værdireguleringer på afhændede aktiver	0	0
	<b><u>830.713</u></b>	<b><u>814</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>8.577.000</u></b>	<b><u>8.560</u></b>

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende drifts år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som p.t. anses for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, der har været brugt konsistent gennem flere år, indeholder årlige lejeindtægter, driftsomkostninger samt ind- og udvendig vedligeholdelse mv.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i- og vurderinger af - den enkelte ejendoms forhold.

For konstateringen af udviklingen i markedsforholdene anvendes data fra de større ejendomsvirksomheder med lokal kendskab.

Målingen af selskabets ejendomme har i 2017 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på kr. 17.000. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitlig afkast på 7,5% og 15% afhængig af type, samme som sidste år.

## Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Oplysninger om ejendomme		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Areal	926	926
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med + 0,5	-459.898	-469.305
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med - 0,5	519.595	531.170
Den gennemsnitlige årlige leje udgør kr. 1.229 pr. kvm 31. december 2017.		
Udlejningsprocenten var pr. 31. december 2017 100% målt på lejeindtægter.		
<b>3 <u>Egenkapital</u></b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital pr. 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat pr. 1. januar	959.353	233
Overført af årets resultat	<u>216.981</u>	<u>727</u>
	<b><u>1.176.334</u></b>	<b><u>960</u></b>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>		
Henlagt til udbytte pr. 1. januar	103.400	101
Udbetalt udbytte	-103.400	-101
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>105.800</u>	<u>103</u>
	<b><u>105.800</u></b>	<b><u>103</u></b>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>4 <u>Gældsforpligtelser</u></b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.272.644</u>	<u>6.397</u>
	<b><u>6.272.644</u></b>	<b><u>6.397</u></b>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>124.121</u>	<u>120</u>
	<u>124.121</u>	<u>120</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.403.474</u>	<u>5.636</u>
	<u>5.403.474</u>	<u>5.636</u>

## **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I selskabets ejendomme er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

I ejendommen Hasselvej 1A, Havdrup er der tinglyst realkreditgæld på kr. 2.089.000, ejerpantebrev til sikkerhed for lån i kreditinstitut kr. 1.000.000 og ejerpantebrev til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut kr. 350.000.

I ejendommen Godthåbs Alle 20, st., Næstved er der tinglyst sikkerhedsstillelse på kr. 30.000 for ejerforeningens tilgodehavende, samt realkreditgæld på kr. 618.000.

I ejendommen Kirkevej 45, Kirke Hyllinge er der tinglyst realkreditgæld på kr. 2.053.000.

I ejendommen Hovedgaden 6, Hvalsø er der tinglyst realkreditgæld på kr. 1.950.000.

Bogført værdi af ejendommene andrager kr. 8.577.000.