



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

Abrahamsen Invest ApS

Bjergskovvej 2
4060 Kirke Såby

CVR nr.: 29929157

Årsrapport for 2018

13. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5/6 2019.

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	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 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 21. marts 2019

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 2018 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 revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper 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 21. marts 2019

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15


Morten Skovbjerg Kristiansen
Statsautoriseret revisor
mne31448

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets 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 lejen optjenes i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, 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 under-skud, 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 5,5% 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 nominal 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).

Anvendt regnskabspraksis

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>	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste	721.109	610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.199.508	17
Finansielle indtægter	3.820	3
Finansielle omkostninger	<u>-262.242</u>	<u>-208</u>
Finansielle poster i alt	<u>1.941.086</u>	<u>-188</u>
Resultat før skat	2.662.195	422
1 Skat af årets resultat	<u>-588.954</u>	<u>-100</u>
Årets resultat	<u>2.073.241</u>	<u>322</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	106
Overført resultat	<u>2.073.241</u>	<u>216</u>
Disponeret i alt	<u>2.073.241</u>	<u>322</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
1 Grunde og bygninger	<u>13.036.000</u>	<u>8.577</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.036.000</u>	<u>8.577</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.036.000</u>	<u>8.577</u>
Andre tilgodehavender	<u>58.088</u>	<u>326</u>
Tilgodehavender i alt	<u>58.088</u>	<u>326</u>
Andre værdipapirer	<u>2.000</u>	<u>2</u>
Likvide beholdninger	<u>34.044</u>	<u>15</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>94.132</u>	<u>343</u>
Aktiver i alt	<u>13.130.132</u>	<u>8.920</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	3.249.576	1.175
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	106
3 Egenkapital i alt	<u>3.374.576</u>	<u>1.406</u>
Hensættelse til udskudt skat	740.880	257
Hensatte forpligtelser i alt	<u>740.880</u>	<u>257</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.020.373	6.149
Kreditinstitutter	1.630.296	0
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.650.669</u>	<u>6.149</u>
4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	271.217	124
Kreditinstitutter	291.451	336
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.100	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.592	28
Selskabsskat	77.063	78
Anden gæld	382.530	207
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	228.054	324
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.364.007</u>	<u>1.108</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.014.676</u>	<u>7.257</u>
Passiver i alt	<u>13.130.132</u>	<u>8.920</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
1 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	105.063	96
Årets regulering af udskudt skat	<u>483.891</u>	<u>4</u>
	<u>588.954</u>	<u>100</u>
2 <u>Investeringsjendomme</u>		
Kostpris pr. 1. januar	7.746.287	7.746
Tilgang i årets løb	2.259.492	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kostpris pr. 31. december</u>	<u>10.005.779</u>	<u>7.746</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	830.713	814
Årets værdiregulering	2.199.508	17
Værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Værdireguleringer pr. 31. december</u>	<u>3.030.221</u>	<u>831</u>
<u>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</u>	<u>13.036.000</u>	<u>8.577</u>

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 mange år, indeholder årlige lejeindtægter, driftsomkostninger samt ind- og udvendig vedligeholdelse mv.

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

Målingen af selskabets ejendomme har i 2018 resulteret i en samlet dagsværdiregulering på kr. 2.199.508. Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitlig afkast på 5,5% og 15% afhængig af type, samme som sidste år.

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Oplysninger om ejendomme		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Areal	1.281	926
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med + 0,5	-601.599	-459.898
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med - 0,5	681.399	519.595
Den gennemsnitlige årlige leje udgør kr. 1.102 pr. kvm 31. december 2018.		
Udlejningsprocenten var pr. 31. december 2018 100% målt på lejeindtægter.		
3 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125</u>
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. januar	1.176.335	959
Overført af årets resultat	<u>2.073.241</u>	<u>216</u>
	<u>3.249.576</u>	<u>1.175</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Henlagt til udbytte pr. 1. januar	105.800	103
Udbetalt udbytte	-105.800	-103
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>106</u>
	<u>0</u>	<u>106</u>
4 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.147.590	6.273
Kreditinstitutter	<u>1.774.296</u>	<u>0</u>
	<u>7.921.886</u>	<u>6.273</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	127.217	124
Kreditinstitutter	<u>144.000</u>	<u>0</u>
	<u>271.217</u>	<u>124</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	5.064.226	5.403
Kreditinstitutter	<u>1.025.296</u>	<u>0</u>
	<u>6.089.522</u>	<u>5.403</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

I ejendommen i 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 i Næstved er der tinglyst sikkerhedsstillelse på kr. 30.000 for ejerforeningens tilgodehavende, samt realkreditgæld på kr. 618.000.

I ejendommen i Kirke Hyllinge er der tinglyst realkreditgæld på kr. 2.053.000.

I ejendommen i Hvalsø er der tinglyst realkreditgæld på kr. 1.950.000.

I ejendommen i Skibby er der tinglyst pantebreve på kr. 1.500.000 og kr. 345.846 til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

Bogført værdi af ejendommene andrager kr. 12.113.000.