



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

Abrahamsen Invest ApS

Bjergskovvej 2
4060 Kirke Såby

CVR nr.: 29929157

Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2017.

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
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 2016 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.

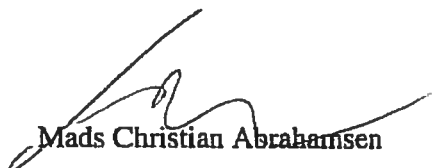
Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Såby, den 4. maj 2017

I direktionen:


Mads Christian Abrahamsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Abrahamsen Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Abrahamsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som De har

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse 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 årsrapporten overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - Danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby, den 4. maj 2017

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15



Sven Westergaard
Cand. merc. aud.
Reg. revisor

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 resultatopgørelse i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

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 nettorealisationseværdi.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 15,0% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

	Ejendomme under 5 lejemål	Ejendomme over 5 lejemål
Markedsleje	638.400	490.800
Nettoleje	479.070	325.872
Afkastgrad	7,5%	15%

Værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af indskudsbevis i pengeinstitut er indregnet til anskaffelsesværdien.

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>	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	422.941	461
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	813.713	0
Finansielle omkostninger	<u>-169.968</u>	<u>-181</u>
Finansielle poster i alt	<u>643.745</u>	<u>-181</u>
Resultat før skat	1.066.686	280
1 Skat af årets resultat	<u>-237.347</u>	<u>-72</u>
Årets resultat	<u>829.339</u>	<u>208</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	103.400	101
Overført resultat	<u>725.939</u>	<u>107</u>
Disponeret i alt	<u>829.339</u>	<u>208</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
1 Grunde og bygninger	<u>8.560.000</u>	<u>5.679</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.560.000</u>	<u>5.679</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.560.000</u>	<u>5.679</u>
Andre værdipapirer	<u>2.000</u>	<u>2</u>
Likvide beholdninger	<u>30.593</u>	<u>78</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>32.593</u>	<u>80</u>
Aktiver i alt	<u><u>8.592.593</u></u>	<u><u>5.759</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	959.353	234
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	101
3 Egenkapital i alt	1.187.753	460
Hensættelse til udskudt skat	253.249	74
Hensatte forpligtelser i alt	253.249	74
Gæld til realkreditinstitutter	6.276.443	4.467
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.276.443	4.467
4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	120.520	75
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.572	41
Selskabsskat	54.326	77
Anden gæld	214.499	242
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	401.231	323
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	875.148	758
Gældsforpligtelser i alt	7.151.591	5.225
Passiver i alt	8.592.593	5.759
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
1 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	58.326	77
Årets regulering af udskudt skat	179.021	-5
	<u>237.347</u>	<u>72</u>
2 <u>Investeringsejendomme</u>		
Kostpris pr. 1. januar	5.678.667	5.679
Tilgang i årets løb	2.067.620	0
Afgang i årets løb	0	0
<u>Kostpris pr. 31. december</u>	<u>7.746.287</u>	<u>5.679</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	0
Årets værdiregulering	-813.713	0
Værdireguleringer på afhændede aktiver	0	0
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>-813.713</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>8.560.000</u>	<u>5.679</u>
3 <u>Egenkapital</u>		
<u>Selskabskapital</u>		
Selskabskapital pr. 1. januar	125.000	125
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. januar	233.414	127
Overført af årets resultat	725.939	107
	<u>959.353</u>	<u>234</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Henlagt til udbytte pr. 1. januar	101.200	0
Udbetalt udbytte	-101.200	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101
	<u>103.400</u>	<u>101</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
4 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.396.963</u>	<u>4.542</u>
	<u>6.396.963</u>	<u>4.542</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>120.520</u>	<u>75</u>
	<u>120.520</u>	<u>75</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.636.282</u>	<u>4.138</u>
	<u>5.636.282</u>	<u>4.138</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,

I ejendommen Godthåbs Allé 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 og kr. 2.920.000.

Bogført værdi af ejendommene andrager kr. 7.746.287.