

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

www.grantthornton.dk

Abrahamsen Invest ApS

Kirkevej 9, 4070 Kirke Hyllinge

CVR-nr. 29 92 91 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2024.

Mads Christian Abrahamsen
Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Abrahamsen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Hyllinge, den 4. juni 2024

Direktion

Mads Christian Abrahamsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Abrahamsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Abrahamsen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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 Sj., den 4. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor
mne31448

Selskabsoplysninger

Selskabet	Abrahamsen Invest ApS Kirkevej 9 4070 Kirke Hyllinge
	CVR-nr.: 29 92 91 57
	Stiftet: 2. oktober 2006
	Hjemsted: Lejre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
Direktion	Mads Christian Abrahamsen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Abrahamsen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	932.973	839.097
Værdiregulering af investeringsejendomme	272.793	153.136
Driftsresultat	1.205.766	992.233
Andre finansielle indtægter	0	709.896
Øvrige finansielle omkostninger	-402.771	-414.142
Resultat før skat	802.995	1.287.987
2 Skat af årets resultat	-97.439	-284.696
Årets resultat	705.556	1.003.291
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overføres til overført resultat	705.556	803.291
Disponeret i alt	705.556	1.003.291

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	327.208
4	Investeringsejendomme	18.000.000	17.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>17.727.208</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>17.727.208</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.237</u>	<u>15.366</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.237</u>	<u>15.366</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	Værdipapirer i alt	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.421</u>	<u>392.983</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.658</u>	<u>410.349</u>
	Aktiver i alt	<u>18.029.658</u>	<u>18.137.557</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.151.447	6.445.891
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Egenkapital i alt	<u>7.276.447</u>	<u>6.770.891</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.208.952	1.229.763
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.208.952</u>	<u>1.229.763</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.989.585	8.329.098
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.989.585	8.329.098
Kortfristet del af langfristet gæld	366.000	389.800
Gæld til pengeinstitutter	362.671	291.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser	124.506	367.007
Selskabsskat	64.250	224.688
Anden gæld	637.247	534.870
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.554.674	1.807.805
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.544.259</u>	<u>10.136.903</u>
Passiver i alt	<u>18.029.658</u>	<u>18.137.557</u>

1 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		18.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		272.793
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	118.250	270.688
Regulering af årets og tidligere års udskudt skat	-20.811	14.008
	97.439	284.696
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	327.208	0
Tilgang i årets løb	0	327.208
Afgang i årets løb	-327.208	0
Kostpris 31. december 2023	0	327.208
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	327.208
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	12.089.060	11.924.196
Tilgang i årets løb	327.207	164.864
Kostpris 31. december 2023	12.416.267	12.089.060
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	5.310.940	5.157.804
Årets regulering til dagsværdi	272.793	153.136
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	5.583.733	5.310.940
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	18.000.000	17.400.000

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, blandet ejendomme, beliggenhed Sjælland	4,75% - 6%

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	9.900
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	9.900

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 18.000 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1%-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 5.953 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1%-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.835 t.kr.

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.355.585	8.718.898
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-366.000</u>	<u>-389.800</u>
	7.989.585	8.329.098
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.525.584</u>	<u>6.768.321</u>

Noter

6. 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 Kirke Hyllinge er der tinglyst realkreditgæld på kr. 2.053.000 og ejerpantebrev til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut kr. 500.000.

I ejendommen i Næstved er der tinglyst sikkerhedsstillelse på kr. 30.000 for ejerforeningens tilgodehavende, samt realkreditgæld på kr. 2.062.000.

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

I ejendommen i Skibby er der tinglyst realkreditgæld på kr. 1.752.000.

Bogført værdi af ejendommene andrager kr. 18.000.000.