

Abrahamsen Invest ApS

Bjergskovvej 2, 4060 Kirke Såby

CVR-nr. 29 92 91 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2021.

Mads Christian Abrahamsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Såby, den 24. maj 2021

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 2020 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 revisors Etiske 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 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 24. maj 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Morten Skovbjerg Kristiansen

statsautoriseret revisor
mne31448

Selskabsoplysninger

Selskabet

Abrahamsen Invest ApS

Bjergskovvej 2

4060 Kirke Såby

CVR-nr.: 29 92 91 57

Stiftet: 2. oktober 2006

Hjemsted: Lejre

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

15. regnskabsår

Direktion

Mads Christian Abrahamsen

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søndergade 7

4130 Viby Sj.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er 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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste	627.366	716.065
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	565.064
Driftsresultat	927.366	1.281.129
Andre finansielle indtægter	4	1.670
3 Øvrige finansielle omkostninger	-250.737	-258.111
Resultat før skat	676.633	1.024.688
4 Skat af årets resultat	-149.842	-225.963
Årets resultat	526.791	798.725
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overføres til overført resultat	413.791	688.125
Disponeret i alt	526.791	798.725

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	13.932.000	13.632.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.932.000	13.632.000
	Anlægsaktiver i alt	13.932.000	13.632.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	58.668
	Periodeafgrænsningsposter	0	16.500
	Tilgodehavender i alt	0	75.168
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000	2.000
	Værdipapirer i alt	2.000	2.000
	Likvide beholdninger	17.044	24.710
	Omsætningsaktiver i alt	19.044	101.878
	Aktiver i alt	13.951.044	13.733.878

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.243.493	3.829.702
Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Egenkapital i alt	<u>4.481.493</u>	<u>4.065.302</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	938.001	872.001
Hensatte forpligtelser i alt	<u>938.001</u>	<u>872.001</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	5.627.953	5.890.533
7 Kreditinstitutter i øvrigt	1.324.776	1.478.734
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.952.729</u>	<u>7.369.267</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	384.253	278.035
Gæld til pengeinstitutter	364.369	475.346
Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.710	73.594
Selskabsskat	43.842	58.842
Anden gæld	617.647	541.491
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.578.821</u>	<u>1.427.308</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.531.550</u>	<u>8.796.575</u>
Passiver i alt	<u>13.951.044</u>	<u>13.733.878</u>

1 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2020		13.932.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		300.000
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering	300.000	565.064
	300.000	565.064
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	250.737	258.111
	250.737	258.111
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	83.842	94.842
Årets regulering af udskudt skat	66.000	131.121
	149.842	225.963
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	10.036.715	10.005.778
Tilgang i årets løb	0	30.937
Kostpris 31. december 2020	10.036.715	10.036.715
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	3.595.285	3.030.221
Årets regulering til dagsværdi	300.000	565.064
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	3.895.285	3.595.285
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	13.932.000	13.632.000

Noter

5. 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 indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8
Højeste afkastprocent	11
Laveste afkastprocent	5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.234.038 kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.481.493 kr. til 3.518.943 kr.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.864.206	6.020.568
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-236.253</u>	<u>-130.035</u>
	<u>5.627.953</u>	<u>5.890.533</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.656.726</u>	<u>4.929.808</u>

7. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.472.776	1.626.734
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-148.000</u>	<u>-148.000</u>
	<u>1.324.776</u>	<u>1.478.734</u>

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>728.776</u>	<u>882.734</u>

8. 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 sikkerhedsstilling på kr. 30.000 for foreningens tilgodehavende, samt realkreditgæld på kr. 618.000.

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 Hvalsø er der tinglyst realkreditgæld på kr. 1.950.000.

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

Bogført værdi af ejendommene andrager kr. 13.932.000.