

Abrahamsen Invest ApS

Kirkevej 9, 4070 Kirke Hyllinge

CVR-nr. 29 92 91 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2023.

Mads Christian Abrahamsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Hyllinge, den 16. juni 2023

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 2022 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 16. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret 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

17. 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, ejendomsdrift, 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, 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav bestemmer dagsværdien. 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. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | 839.097 | 947.788 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 153.136 | 1.262.520 |
| Driftsresultat | 992.233 | 2.210.308 |
| Andre finansielle indtægter | 709.896 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -414.142 | -268.347 |
| Resultat før skat | 1.287.987 | 1.941.961 |
| 2 Skat af årets resultat | -284.696 | -428.454 |
| Årets resultat | 1.003.291 | 1.513.507 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 200.000 | 114.400 |
| Overføres til overført resultat | 803.291 | 1.399.107 |
| Disponeret i alt | 1.003.291 | 1.513.507 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2022 | 2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | 327.208 | 0 |
| 4 Investeringsejendomme | 17.400.000 | 17.082.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>17.727.208</u> | <u>17.082.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>17.727.208</u> | <u>17.082.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 0 | 1.668 |
| Periodeafgrænsningsposter | 15.366 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>15.366</u> | <u>1.668</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 2.000 | 2.000 |
| Værdipapirer i alt | <u>2.000</u> | <u>2.000</u> |
| Likvide beholdninger | 392.983 | 131.617 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>410.349</u> | <u>135.285</u> |
| Aktiver i alt | <u>18.137.557</u> | <u>17.217.285</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2022 | 2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 6.445.891 | 5.642.600 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 200.000 | 114.400 |
| Egenkapital i alt | <u>6.770.891</u> | <u>5.882.000</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.229.763 | 1.215.755 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.229.763</u> | <u>1.215.755</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 8.329.098 | 6.838.677 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 8.329.098 | 6.838.677 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 389.800 | 293.281 |
| Gæld til pengeinstitutter | 291.440 | 2.164.519 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 367.007 | 93.103 |
| Selskabsskat | 224.688 | 102.700 |
| Anden gæld | 534.870 | 627.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.807.805 | 3.280.853 |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>10.136.903</u> | <u>10.119.530</u> |
| Passiver i alt | <u>18.137.557</u> | <u>17.217.285</u> |

1 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|-------------------|--|
| 1. Oplysninger om dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme kr. |
| Dagsværdi 31. december 2022 | | 17.400.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | 153.136 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 270.688 | 150.700 |
| Årets regulering af udskudt skat | 14.008 | 277.754 |
| | 284.696 | 428.454 |
| 3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | |
| Tilgang i årets løb | 327.208 | 0 |
| Kostpris 31. december 2022 | 327.208 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 327.208 | 0 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 11.924.196 | 10.036.715 |
| Tilgang i årets løb | 164.864 | 1.887.480 |
| Kostpris 31. december 2022 | 12.089.060 | 11.924.195 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022 | 5.157.804 | 3.895.285 |
| Årets regulering til dagsværdi | 153.136 | 1.262.520 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2022 | 5.310.940 | 5.157.805 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 17.400.000 | 17.082.000 |

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 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 | 5,55 |
| Højeste afkastprocent | 6,0 |
| Laveste afkastprocent | 4,75 |

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 2.661 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.771 t.kr. til 4.395t.kr.

5. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 8.718.898 | 7.131.958 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-389.800</u> | <u>-293.281</u> |
| | <u>8.329.098</u> | <u>6.838.677</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>6.768.321</u> | <u>5.670.697</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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 foreningens tilgodehavende, samt realkreditgæld på kr. 2.062.000.

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 realkreditgæld på kr. 1.752.000.

Bogført værdi af ejendommene andrager kr. 17.400.000.