

## **ABC Boliggruppen ApS**

Østersøvej 36

4872 Idestrup

CVR-nr. 30925580

## **Årsrapport for 2018**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2019

---

Jens Erik Nielsen  
Dirigent

## ABC Boliggruppen ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	14

## **ABC Boliggruppen ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for ABC Boliggruppen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Revisor Michael Eriksen fra E-account har assisteret ledelsen med udarbejdelse af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Idestrup, den 31-05-2019

#### **Direktion**

Jens Erik Nielsen  
Direktør

## ABC Boliggruppen ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ABC Boliggruppen ApS Østersøvej 36 4872 Idestrup
E-mail	abc.boliggruppen@gmail.com
CVR-nr.	30925580
Stiftelsesdato	29-10-2007
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Direktion</b>	Jens Erik Nielsen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Toldbodgade 25 4800 Nykøbing F

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opkøb og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 674.426, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 6.293.873, og en egenkapital på kr. 2.780.902.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for ABC Boliggruppen ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab

## Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

#### Andre tilgodehavender

Mellemregning med leverandør.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

##### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**ABC Boliggruppen ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**ABC Boliggruppen ApS****Resultatopgørelse**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.033.015</b>	<b>660.561</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.876	-7.876
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.025.139</b>	<b>652.685</b>
Andre finansielle omkostninger		-159.478	-147.201
<b>Resultat før skat</b>		<b>865.661</b>	<b>505.484</b>
Skat af årets resultat		-191.235	-113.281
<b>Årets resultat</b>		<b>674.426</b>	<b>392.203</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		674.426	392.203
<b>Resultatdisponering</b>		<b>674.426</b>	<b>392.203</b>

ABC Boliggruppen ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	22.315	30.191
Investeringsjendomme	2	6.048.382	5.698.161
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.070.697</b>	<b>5.728.352</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.070.697</b>	<b>5.728.352</b>
Andre tilgodehavender		0	68.244
Periodeafgrænsningsposter		20.008	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.008</b>	<b>68.244</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>203.168</b>	<b>118.237</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>223.176</b>	<b>186.481</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.293.873</b>	<b>5.914.833</b>

ABC Boliggruppen ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.655.902	1.981.476
<b>Egenkapital</b>		<b>2.780.902</b>	<b>2.106.476</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	2.040	2.821
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.040</b>	<b>2.821</b>
Gæld til kreditinstitutter		746.948	796.797
Gæld til banker		1.370.100	1.537.397
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.117.048</b>	<b>2.334.194</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.743	15.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	21.275
Selskabsskat		134.016	67.740
Mellemregning med indehaver		983.029	1.139.482
Deposita		236.095	227.095
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.393.883</b>	<b>1.471.342</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.510.931</b>	<b>3.805.536</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.293.873</b>	<b>5.914.833</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## ABC Boliggruppen ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2018	125.000	1.981.476	2.106.476
Årets resultat		674.426	674.426
<b>Egenkapital 31-12-2018</b>	<b>125.000</b>	<b>2.655.902</b>	<b>2.780.902</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2018	2017	
<b>1. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	39.380	39.380	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.380</b>	<b>39.380</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-9.189	-1.313	
Årets afskrivninger	-7.876	-7.876	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-17.065</b>	<b>-9.189</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.315</b>	<b>30.191</b>	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	5.698.161	4.741.021	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	550.221	957.140	
Afgang i årets løb	-200.000	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.048.382</b>	<b>5.698.161</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.048.382</b>	<b>5.698.161</b>	
<b>3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>			
Udskudt skat	2.040	2.821	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.040</b>	<b>2.821</b>	
Udskudt skat vedrører:			
Materielle anlægsaktiver	2.040	2.821	
	<b>2.040</b>	<b>2.821</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Restgæld</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	746.948	51.349	478.993
Gæld til banker	1.370.100	172.297	508.615
	<b>2.117.048</b>	<b>223.646</b>	<b>987.608</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er der givet sikkerhed i ejerpantebreve for i alt kr. 2.435.000. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i de belånte ejendomme