

Abildgade 14 ApS

Havkærparken 35
8381 Tilst

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/05/2017

Henrik Pungvig Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Abildgade 14 ApS
Havkærparken 35
8381 Tilst

CVR-nr: 35235191
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Nykredit

Ledespåtegning

Jeg har behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Abildgade 14 ApS.

Årsrapporten, der ikke revideres, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 29/05/2017

Direktion

Solveig Mortensen
direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet driver en udlejningsejendom beliggende i det nordlige Aarhus.

Udlejningsejendommen anses som en investeringsejendom. I årsregnskabet indregnes og værdireguleres ejendommen årligt til dagsværdi. Værdiansættelsen sker på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. I afkastkravet tages hensyn til lejerereserver. Ejendommen er værdiansat til 19.148 kr. pr. kvm. Årets værdiregulering af ejendommen udgør 0 tkr.

Årets resultat blev et overskud på 50 tkr., som ases som tilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 udgør herefter 1.275 tkr.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016 eller årsrapporten for 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Selskabet har implementeret den nye årsregnskabslov med virkning pr. 1. januar 2016. Implementeringen har medført ændring af indregning af måling af gældsforpligtelser relateret til ejendommen. Hidtil har gældsforpligtelserne været indregnet til dagsværdi, men fremover indregnes de til amortiseret kostpris. Ændringen har ikke haft væsentlige beløbsmæssige konsekvenser for resultatopgørelsen, balancesummen og egenkapitalen for 2016 eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav i den nye årsregnskabslov, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidst år.

Den anvendte regnskabspraksis er som følger:

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

I henhold til årsregnskabslovens § 32 har ledelsen valgt at sammendrage nettoomsætning og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets omsætning i posten "Bruttoresultat".

I bruttoresultatet indgår også værdiregulering af investeringsejendom til dagsværdi.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål og indregnes i de perioder lejeindtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Posten indeholder omkostninger til driften af ejendommen og omkostninger til administration af selskabet.

Personaleomkostninger

Posten indeholder vederlag til selskabets direktion.

Nettofinansieringsomkostninger

Finansielle poster indeholder renter, valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Udskudt skat hensættes af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Balance

Investeringsjendom

Investeringsjendom måles til en skønnet dagsværdi. Værdiansættelsen baseres på en markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende regnskabsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. I afkastkravet tages hensyn til lejereserver. Udgifter, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en bestemt levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen .

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendom indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Egenkapital – Udbytte

Udbytte som er deklaret indregnes som en gældsforpligtelse. Hensat udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		87.146	131.273
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		87.146	131.273
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-23.025	-50.649
Ordinært resultat før skat		64.121	80.624
Skat af årets resultat	2	-14.118	-8.662
Årets resultat		50.003	71.962
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		50.003	71.962
I alt		50.003	71.962

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		4.586.821	4.542.946
Materielle anlægsaktiver i alt	3	4.586.821	4.542.946
Anlægsaktiver i alt		4.586.821	4.542.946
Tilgodehavende skat		1.704	0
Andre tilgodehavender		6.365	5.188
Tilgodehavender i alt		8.069	5.188
Likvide beholdninger		124.599	164.134
Omsætningsaktiver i alt		132.668	169.322
Aktiver i alt		4.719.489	4.712.268

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	4	80.000	80.000
Overført resultat		1.195.069	1.145.066
Egenkapital i alt		1.275.069	1.225.066
Hensættelse til udskudt skat		44.009	30.944
Hensatte forpligtelser i alt		44.009	30.944
Gæld til realkreditinstitutter		3.328.714	3.365.170
Deposita		29.400	29.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.358.114	3.394.570
Gæld til realkreditinstitutter		30.000	35.000
Skyldig selskabsskat		0	7.126
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.297	19.562
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		42.297	61.688
Gældsforpligtelser i alt		3.400.411	3.456.258
Passiver i alt		4.719.489	4.712.268

Noter

1. Personalemkostninger

Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.
Der har ikke udover direktionen været ansatte i regnskabsåret.

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	1.053	3.243
Ændring af udskudt skat	13.065	10.125
Regulering tidligere år/ændring i skatteprocent	0	-4.706
	<u>14.118</u>	<u>8.662</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.542.946
Tilgang	43.875
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4.586.821</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.586.821</u>

Ved værdiansættelsen er der taget udgangspunkt i et afkastkrav på 4 % efter justering for lejereserver.

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen på 80.000 kr. er fordelt i anparter a 1 kr. og multipla heraf.
Der er ikke siden stiftelsen den 18. april 2013 sket ændringer i anpartskapitalen.

5. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016 eller årsrapporten for 2016.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I ejendommen er tinglyst pantebreve på 3.500 tkr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, samt ejerpantebrev på 440 tkr., som selskabet har i behold.