

---

# ***ABC Ejendomme I/S***

c/o VIDAR EJENDOMME, M.P.Brunns Gade 36,1.,  
8000 Århus C

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 28 92 47 71



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Indehavernes påtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 8

Penneo dokumentnøgle: AOJVM-5BOIA-ZKF2X-QOMMM-IME56-NMLUQ

## Indehavernes påtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt perioderegnskabet for 2016 for ABC Ejendomme I/S. Perioderegnskabet omfatter ikke de private indkomst- og formueforhold.

Perioderegnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at perioderegnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Ingen af virksomhedens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i perioderegnskabet anførte, og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af perioderegnskabet. De private eventualforpligtelser og pantsætninger indgår ikke i perioderegnskabet

Aarhus, den 20. april 2017

For Trøjborgvej 72 ApS,  
Lars Jørgen Horst Petersen

For Trøjborgvej 74 ApS,  
Jens Bjørnstad Stausholm

For Aldersrovej 19 ApS,  
Klaus Gad

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i ABC Ejendomme I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for ABC Ejendomme I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Aarhus, den 20. april 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

ABC Ejendomme I/S  
c/o VIDAR EJENDOMME  
M.P.Brunns Gade 36,1.  
8000 Århus C

CVR-nr.: 28 92 47 71  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Interesser

Trøjborgvej 72 ApS  
Trøjborgvej 74 ApS  
Aldersrovej 19 ApS  
Charlotte Lett, Birgitte Christansen og Annette Thomsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>   |      | <b>2.533.631</b> | <b>2.578.398</b> |
| <b>Dækningsbidrag</b>   |      | <b>2.533.631</b> | <b>2.578.398</b> |
| Andre eksterne omkostninger                                       |      | -449.730         | -472.026         |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | 0                | -174.800         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>2.083.901</b> | <b>1.931.572</b> |
| Finansielle indtægter   |      | 0                | 592              |
| Finansielle omkostninger  |      | 0                | -120.149         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>2.083.901</b> | <b>1.812.015</b> |
| <b>Årets resultat fordeles således</b>                            |      |                  |                  |
| Trøjborgvej 72 ApS  |      | 86.542           | 0                |
| Trøjborgvej 74 ApS  |      | 220.681          | 0                |
| Aldersrovvej 19 ApS   |      | 125.485          | 0                |
| Charlotte Lett, Birgitte Christansen og Annette Thomsen           |      | 1.651.193        | 1.812.015        |
|   |      | <b>2.083.901</b> | <b>1.812.015</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendom                     |      | 55.536.006        | 12.057.175        |
| <b>Aktiver der måles til dagsværdi</b> | 2    | <b>55.536.006</b> | <b>12.057.175</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                   |      | <b>55.536.006</b> | <b>12.057.175</b> |
| Andre tilgodehavender                  |      | 1.072             | 1.368             |
| Periodeafgrænsningsposter              |      | 2.317             | 165.825           |
| <b>Tilgodehavender</b>                 |      | <b>3.389</b>      | <b>167.193</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>            |      | <b>314.597</b>    | <b>248.835</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>               |      | <b>317.986</b>    | <b>416.028</b>    |
| <b>Aktiver</b>                         |      | <b>55.853.992</b> | <b>12.473.203</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Indestående i virksomhed, Trøjborgvej 74 ApS                                      |      | 27.527.363        | 0                 |
| Indestående i virksomhed, Trøjborgvej 72 ApS                                      |      | 10.795.044        | 0                 |
| Indestående i virksomhed, Aldersrovej 19 ApS                                      |      | 15.652.814        | 0                 |
| Indestående i virksomhed, Charlotte Lett, Birgitte Christansen og Annette Thomsen |      | 0                 | 11.965.143        |
| <b>Indestående i virksomhed</b>   |      | <b>53.975.221</b> | <b>11.965.143</b> |
| Anden gæld  |      | 1.878.771         | 508.060           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>  |      | <b>1.878.771</b>  | <b>508.060</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.878.771</b>  | <b>508.060</b>    |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>55.853.992</b> | <b>12.473.203</b> |
| Hovedaktivitet  | 1    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser                                 | 3    |                   |                   |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Interessentskabets formål er erhvervelse af fast ejendom med henblik på udvikling og udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendom<br>DKK |
|---|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 12.057.175                      |
| Kostpris 31. december                     | 12.057.175                      |
| Værdireguleringer 1. januar               | 0                               |
| Årets værdireguleringer                   | 43.478.831                      |
| Værdireguleringer 31. december            | 43.478.831                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>55.536.006</b>               |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendom måles til dagsværdi og er opgjort på baggrund af en gennemført handel på I/S andelene.

## 3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |            |
|---|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 55.536.006 |
|---|------------|

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ABC Ejendomme I/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå virksomheden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikring samt øvrige omkostninger til ejendommenes drift og administration.

# Noter, regnskabspraksis

## Skatter

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af private indkomstforhold og skattemæssige dispositioner.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret forudsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til kursværdi på balancedagen, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Bjørnstad Stausholm

### Direktør

På vegne af: ABC Ejendomme I/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-662402872288

IP: 89.150.139.55

2017-04-20 19:52:42Z

NEM ID 

## Lars Jørgen Horst Petersen


### Direktør

På vegne af: ABC Ejendomme I/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-118163042779

IP: 87.63.57.186

2017-04-21 08:34:11Z

NEM ID 

## Klaus Gad

### Direktør

På vegne af: ABC Ejendomme I/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-582250569834

IP: 80.63.16.69

2017-04-21 10:15:37Z

NEM ID 

## Christian Roding

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33771231-RID:76227862

IP: 83.136.94.4

2017-04-21 10:52:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AOJVM-5BOIA-ZKF2X-QOMMM-IME56-NMLUJQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>