

Abelone ApS

Horsensvej 29A

8722 Hedensted

CVR-nr. 42 42 08 91

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21/08 2024

Peter Due Laursen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	11
Balance pr. 30. juni 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Abelone ApS
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 42 42 08 91
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Peter Due Laursen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Abelone ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 21. august 2024

Direktion

Peter Due Laursen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Abelone ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Abelone ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 21. august 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Marianne Seeberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47422

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at omsætte og udvikle fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, samt note 2. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere dagsværdireguleringen med 3,85 mio. kr. jf. omtale i note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud efter skat på kr. 487.985, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 5.621.229.

I 2023/24 blev der realiseret et overskud på 463 t.kr. før skat mod et overskud på 4.930 t.kr. før skat i 2022/23. Resultatet er påvirket af en værdiregulering af investeringsejendomme på 176 t.kr. i år mod en regulering på 5.000 t.kr. i 2022/23.

Ser man bort fra værdireguleringerne på ejendomme, er resultatet af driften 287 t.kr., hvilket stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret. Dette udgjorde (1.154) t.kr. for 2022/23.

Selskabets soliditet udgør 9,7 % mod 9,8 % sidste år. Korrigeres der for den udskudte skatteforpligtelse, udgør soliditetsgraden 9,9 % mod 10,1 % sidste år.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 488 t.kr. mod et overskud på 3.846 t.kr. i 2022/23.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Abelone ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regskabspost 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervs- og beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Nettoomsætning		2.647.495	88.683
Ejendomsomkostninger		(385.786)	(130.000)
Andre eksterne omkostninger		<u>(179.455)</u>	<u>(28.448)</u>
Bruttoresultat		2.082.254	(69.765)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>175.607</u>	<u>5.000.000</u>
Resultat før finansielle poster		2.257.861	4.930.235
Finansielle indtægter		2.002	0
Finansielle omkostninger		<u>(1.797.034)</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		462.829	4.930.235
Skat af årets resultat	1	<u>25.156</u>	<u>(1.084.652)</u>
Årets resultat		<u>487.985</u>	<u>3.845.583</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>487.985</u>	<u>3.845.583</u>
		<u>487.985</u>	<u>3.845.583</u>

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>57.803.157</u>	<u>51.997.535</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>57.803.157</u>	<u>51.997.535</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>57.803.157</u>	<u>51.997.535</u>
Likvide beholdninger		<u>200.966</u>	<u>171.408</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>200.966</u>	<u>171.408</u>
Aktiver i alt		<u>58.004.123</u>	<u>52.168.943</u>

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		5.581.229	5.093.244
Egenkapital		5.621.229	5.133.244
Hensættelse til udskudt skat	3	1.436.924	1.462.080
Hensatte forpligtelser i alt		1.436.924	1.462.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.978.913	42.915.034
Langfristede gældsforpligtelser	4	49.978.913	42.915.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.571	2.111.010
Deposita		904.486	547.575
Kortfristede gældsforpligtelser		967.057	2.658.585
Gældsforpligtelser i alt		50.945.970	45.573.619
Passiver i alt		58.004.123	52.168.943

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	5.093.244	5.133.244
Årets resultat	0	487.985	487.985
Egenkapital 30. juni 2024	40.000	5.581.229	5.621.229

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	(25.156)	1.084.652
	<u>(25.156)</u>	<u>1.084.652</u>
 2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2023		45.211.711
Tilgang i årets løb		<u>5.630.015</u>
Kostpris 30. juni 2024		<u>50.841.726</u>
 Værdireguleringer 1. juli 2023		6.785.824
Årets værdireguleringer		<u>175.607</u>
Værdireguleringer 30. juni 2024		<u>6.961.431</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024		<u>57.803.157</u>

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det vægtede afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,90 % pr. 30.06.2024. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,85 mio.kr.

Den forventede leje pr. m2 for ejendomme udgør gennemsnitlig 1.201 kr.
Størrelsen på ejendommene udgør 2.772 m2.

Ved fastsættelse af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesperiode på 3-6 måneder.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,90 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,4	4,9	5,4
Dagsværdi	66.643.440	57.803.157	53.949.613
Ændring i dagsværdi	8.840.283	0	(3.853.544)

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
3 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2023	1.462.080	377.428
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(25.156)	1.084.652
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2024	1.436.924	1.462.080

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2023	30. juni 2024	næste år	efter 5 år
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.915.034	49.978.913	0	0
	42.915.034	49.978.913	0	0