

AK Pro Holding ApS

Astridsminde 8, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 26 12 26 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2022.

Anker Kjærsgaard
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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for AK Pro Holding 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 21. marts 2022

Direktion

Anker Kjærsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i AK Pro Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AK Pro Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Grenaa, den 21. marts 2022

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen

statsautoriseret revisor
mne35794

Selskabsoplysninger

Selskabet

AK Pro Holding ApS
Astridsminde 8
8960 Randers SØ

E-mail: ak@akpro.dk

CVR-nr.: 26 12 26 27

Stiftet: 26. juni 2001

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Anker Kjærsgaard, Astridsminde 8, 8960 Randers SØ

Revisor

Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handels-, udlejnings-, produktions- og finansiell virksomhed samt at eje kapitalandele i dattervirksomheder og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 260 t.kr. mod 479 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.032 t.kr. mod 695 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	260.033	479.017
Værdiregulering af investeringsejendomme	80.000	0
1 Personaleomkostninger	-565.187	-162.383
Dagsværdiregulering af gæld	-68.483	-169.460
Resultat før finansielle poster	-293.637	147.174
Finansielle indtægter	3.157.204	1.095.029
Finansielle omkostninger	-258.223	-301.586
Resultat før skat	2.605.344	940.617
Skat af årets resultat	-573.048	-245.261
Årets resultat	2.032.296	695.356
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	230.000
Overføres til overført resultat	1.532.296	465.356
Disponeret i alt	2.032.296	695.356

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	7.030.000	6.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.030.000</u>	<u>6.950.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.030.000</u>	<u>6.950.000</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	3.500	33.918
Varebeholdninger i alt	<u>3.500</u>	<u>33.918</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.167	172.747
Tilgodehavende selskabsskat	49.040	0
Andre tilgodehavender	7.831	46.755
Periodeafgrænsningsposter	1.500	0
Tilgodehavender i alt	<u>119.538</u>	<u>219.502</u>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	16.418.487	17.903.842
Værdipapirer i alt	<u>16.418.487</u>	<u>17.903.842</u>
Likvide beholdninger	4.065.694	471.541
Omsætningsaktiver i alt	<u>20.607.219</u>	<u>18.628.803</u>
Aktiver i alt	<u>27.637.219</u>	<u>25.578.803</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	22.496.673	20.964.377
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	230.000
Egenkapital i alt	23.121.673	21.319.377
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	769.901	250.159
Hensatte forpligtelser i alt	769.901	250.159
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.219.563	3.343.480
Deposita	134.200	173.759
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.353.763	3.517.239
4 Kortfristet del af langfristet gæld	192.400	192.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.471	36.769
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.228	224.100
Anden gæld	143.783	38.759
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	391.882	492.028
Gældsforpligtelser i alt	3.745.645	4.009.267
Passiver i alt	27.637.219	25.578.803
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	20.499.021	900.000	21.524.021
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	465.356	230.000	695.356
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	20.964.377	230.000	21.319.377
Udloddet udbytte	0	0	-230.000	-230.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.532.296	500.000	2.032.296
	125.000	22.496.673	500.000	23.121.673

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	500.864	100.164
Pensioner	58.500	57.200
Andre omkostninger til social sikring	3.408	5.019
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>2.415</u>	<u>0</u>
	<u>565.187</u>	<u>162.383</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
	 <u>31/12 2021</u>	 <u>31/12 2020</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	<u>8.059.580</u>	<u>8.059.580</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>8.059.580</u>	<u>8.059.580</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-1.109.580	-1.109.580
Årets regulering til dagsværdi	<u>80.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>-1.029.580</u>	<u>-1.109.580</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>7.030.000</u>	<u>6.950.000</u>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Andre værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer udgør pr. 31/12 2021, 16.418 t.kr.

Urealiseret kursregulering i resultatopgørelsen udgør 204 t.kr.

Påvirkning på egenkapitalen udgør 0 t.kr.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.411.963	192.400	3.219.563	2.449.963
Deposita	134.200	0	134.200	0
	3.546.163	192.400	3.353.763	2.449.963

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.412 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.030 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 2.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AK Pro Holding 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.

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 og transaktioner i fremmed valuta 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Ejendommen Navervej 14, Hinnerup

Der er anvendt et afkastkrav på 6,00% pr. 31/12 2021. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 6.752.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. - 281.333, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 7.339.130, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 305.797.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 3.356. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 250 og kr. 300 pr. kvadratmeter.
 - Ejendomsskat på kr. 8,5 pr. kvadratmeter, svarende til 2,97% af lejeindtægterne.
 - Vedligeholdelse på kr. 20 pr. kvadratmeter, svarende til 18,12% af lejeindtægterne.
 - Driftsomkostninger på kr. 52 pr. kvadratmeter, svarende til 7,29% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100% udlejet.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.