

AK Pro Holding ApS

Astridsminde 8, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 26 12 26 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 19. januar 2023

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 2022 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 revisoreres 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 19. januar 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

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 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 640 t.kr. mod 260 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.026 t.kr. mod 2.032 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	640.326	260.033
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.850.000	80.000
1 Personaleomkostninger	-638.269	-565.187
Dagsværdiregulering af gæld	0	-68.483
Resultat før finansielle poster	1.852.057	-293.637
Finansielle indtægter	7.239.252	3.157.204
Finansielle omkostninger	-59.412	-258.223
Resultat før skat	9.031.897	2.605.344
Skat af årets resultat	-2.005.442	-573.048
Årets resultat	7.026.455	2.032.296
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	6.526.455	1.532.296
Disponeret i alt	7.026.455	2.032.296

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	13.580.000	7.030.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.580.000</u>	<u>7.030.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.580.000</u>	<u>7.030.000</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	3.500	3.500
Varebeholdninger i alt	<u>3.500</u>	<u>3.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	249.637	61.167
Tilgodehavende selskabsskat	0	49.040
Andre tilgodehavender	30.000	7.831
Periodeafgrænsningsposter	0	1.500
Tilgodehavender i alt	<u>279.637</u>	<u>119.538</u>
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	22.901.121	16.418.487
Værdipapirer i alt	<u>22.901.121</u>	<u>16.418.487</u>
Likvide beholdninger	3.930.208	4.065.694
Omsætningsaktiver i alt	<u>27.114.466</u>	<u>20.607.219</u>
Aktiver i alt	<u>40.694.466</u>	<u>27.637.219</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	29.023.128	22.496.673
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Egenkapital i alt	29.648.128	23.121.673
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.258.817	769.901
Hensatte forpligtelser i alt	1.258.817	769.901
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.027.163	3.219.563
Deposita	134.200	134.200
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.161.363	3.353.763
4 Kortfristet del af langfristet gæld	192.400	192.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.926	51.471
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.361	4.228
Selskabsskat	1.515.425	0
Anden gæld	4.879.046	143.783
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.626.158	391.882
Gældsforpligtelser i alt	9.787.521	3.745.645
Passiver i alt	40.694.466	27.637.219

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
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
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	22.496.673	500.000	23.121.673
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.526.455	500.000	7.026.455
	125.000	29.023.128	500.000	29.648.128

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	573.864	500.864
Pensioner	59.200	58.500
Andre omkostninger til social sikring	5.205	5.823
	<u>638.269</u>	<u>565.187</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	8.059.580	8.059.580
Tilgang i årets løb	4.700.000	0
Kostpris 31. december 2022	<u>12.759.580</u>	<u>8.059.580</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-1.029.580	-1.109.580
Årets regulering til dagsværdi	1.850.000	80.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>820.420</u>	<u>-1.029.580</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>13.580.000</u>	<u>7.030.000</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, 22.901 t.kr.

Urealiseret kursregulering i resultatopgørelsen udgør 4.318 t.kr.

Påvirkning på egenkapitalen udgør 0 t.kr.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.219.563	192.400	3.027.163	2.257.563
Deposita	134.200	0	134.200	0
	3.353.763	192.400	3.161.363	2.257.563

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.220 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.880 t.kr.

Selskabet har deponeret skadesløsbrev på i alt 2.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene 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, 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 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 2022. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 8.528.000, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. - 355.333, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 9.269.565, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 386.232.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 4.239. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 250 og kr. 300 pr. kvadratmeter.
 - Ejendomsskat på kr. 8,5 pr. kvadratmeter, svarende til 3,14% af lejeindtægterne.
 - Vedligeholdelse på kr. 78,2 pr. kvadratmeter, svarende til 29,0% af lejeindtægterne.
 - Driftsomkostninger på kr. 71,3 pr. kvadratmeter, svarende til 26,46% 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.