

A. K. Ejendomme ApS

Krogsbækvej 5
2610 Rødovre


CVR-nr.: 28 96 68 30

Årsrapport

16. regnskabsår

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15. marts 2022



Dirigent
Ender Kilic

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--------------------------|-------------|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 & 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2021 for A. K. Ejendomme ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 15. marts 2022

Direktion



Ender Kilic

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------------|--|
| Selskabet | A. K. Ejendomme ApS Krogsbækvej 5 2610 Rødovre |
| Cvr-nr. | 28 96 68 30 |
| Hjemsted | Rødovre Kommune |
| Regnskabsår | 1. januar 2021 - 31. december 2021 |
| Direktion | Ender Kilic |
| Dirigent | Ender Kilic |
| Revision | Fravalgt |
| Generalforsamling | 15. marts 2022 |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af ejendomsudlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et tilfredsstillende overskud i lighed med tidligere år.

Ledelsen forventer, at aktiviteten i selskabet og resultatet for kommende år vil være på niveau med sidste år korrigeret for dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Usikkerhed vedrørende indregning eller måling

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurdering pr. ejendom på grundlag af ejendoms-type, beliggenhed og lejere. Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme. Der henvises til note 2 for yderligere

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde anpartsselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå anpartsselskabet, 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.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til for selskabets ejendomme og eksterne omkostninger.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt at sammendrage nævnte poster.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmede omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatte og el, vand og varme, der ikke direkte er opkrævet hos lejerne.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og evt. 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes den forventede nettoindtjening for kommende år tilpasset en normalindtjening og en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 01.01.2021-31.12.2021

| Note | | 2020 i t. kr. |
|----------|--|------------------|
| | Bruttofortjeneste | 277.276 |
| | | 246 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 91.524 |
| | | (364) |
| | Afskrivninger | 0 |
| | | 0 |
| | Driftsresultat | 368.800 |
| | | (117) |
| | Andre finansielle indtægter | 0 |
| | | 0 |
| | Andre finansielle omkostninger | (54.612) |
| | | (52) |
| | Resultat før skat | 314.188 |
| | | (169) |
| 1 | Skat af årets resultat | (31.842) |
| | | 0 |
| | Årets resultat | 282.346 |
| | | (169) |
| | Forslag til resultatdisponering | |
| | Overført resultat | 282.346 |
| | | (169) |
| | Foreslået udbytte | 0 |
| | | 0 |
| | Resultatdisponering | 282.346 |
| | | (169) |

Balance pr. 31. december 2021

AKTIVER

| Note | | 2020 i t.kr. |
|----------|---------------------------------------|------------------|
| | Investeringsejendomme | 5.020.689 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver i alt | 5.020.689 |
| | Anlægsaktiver i alt | 5.020.689 |

| | | | |
|--|--------------------------------|------------------|--------------|
| | Andre tilgodehavender | 14.944 | 15 |
| | Likvide beholdninger | 2.171.266 | 2.040 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.186.210 | 2.055 |
| | Aktiver i alt | 7.206.899 | 6.984 |

PASSIVER

| | | | |
|----------|--|------------------|--------------|
| | Indskudskapital | 125.000 | 125 |
| | Reserve for opskrivninger | 3.137.043 | 3.137 |
| | Overført resultat | 638.169 | 356 |
| | Egenkapital i alt | 3.900.212 | 3.618 |
| | Udskudt skat | 1.199.880 | 1.200 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.199.880 | 1.200 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.233.022 | 1.301 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 632.436 | 632 |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.865.458 | 1.933 |
| | Selskabsskat | 19.842 | 0 |
| | Anden Gæld | 0 | 12 |
| | Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 221.507 | 222 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 241.350 | 234 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.106.808 | 2.167 |
| | Passiver i alt | 7.206.899 | 6.984 |
| 4 | Gennemsnitlig antal ansatte | | |
| 5 | Eventualforpligtelser | | |
| 6 | Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Reserve for opskrivninger | Overført Resultat | I alt |
|---------------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital pr. 1.1.2021 | 125.000 | 3.137.043 | 355.823 | 3.617.866 |
| årets resultat | 0 | 0 | 282.346 | 282.346 |
| Egenkapital 31.12.2021 | 125.000 | 3.137.043 | 638.169 | 3.900.212 |

Selskabskapitalen består af 125 anparter á nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de sidste 5 år.

Noter

1 Skat af årets resultat i kr.

| | |
|--------------------|---------------|
| Primo | 0 |
| Betalt aconto skat | (12.000) |
| Årets skat | 31.842 |
| Ultimo | 19.842 |

2 Materielle anlægsaktiver

| | Investeringsejendomme kr. |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Kostpris primo | 5.454.000 |
| Tilgange | 0 |
| Afgange | 0 |
| Kostpris ultimo | 5.454.000 |
| Dagsværdireguleringer primo | (524.835) |
| Årets dagsværdireguleringer | 91.524 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | (433.311) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 5.020.689 |

Selskabets ejendomme består af 1 erhvervsejendom på i alt 413 m², som er beliggende i Islev i Rødovre kommune.

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er anvendt et afkastkrav på 5,0%. Ejendommene er samlet værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 13.205 kr. pr. m².

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres ikke for tomgang, som følge af fuld udlejning, ligesom deposita og forudbetalt husleje ikke tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2021 kr. | Forfald efter 12 måneder kr. | Gæld i alt 31/12 2022 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.233.022 | 67.742 | 1.165.280 | 877.771 |

4 Gennemsnitlig antal ansatte

Gennemsnitlig antal ansatte udgør direktionen.

1

5 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld på i alt 1.505.000 kr. er sikret ved pant i ejendomme. Derudover er der to ejerpantebreve på henholdsvis 20.000 kr. og 50.000 kr.