

## **A. K. Ejendomme ApS**

Krogsbækvej 5  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 28 96 68 30

### **Årsrapport**

14. regnskabsår

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 03. maj 2020

**Dirigent**  
Ender Kilic

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
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 2019 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 03. maj 2020

### **Direktion**

---

Ender Kilic

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	A. K. Ejendomme ApS Krogsbækvej 5 2610 Rødovre
<b>Cvr-nr.</b>	28 96 68 30
<b>Hjemsted</b>	Rødovre Kommune
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Ender Kilic
<b>Dirigent</b>	Ender Kilic
<b>Revision</b>	Fravalgt
<b>Generalforsamling</b>	03. maj 2020

## **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 vedrøre 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 lokale omkostninger, 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 posteringer 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 nominel 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 01.01.2019-31.12.2019

Note		2018 i t. kr.	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>264.650</b>	<b>367</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(160.996)	0
	Afskrivninger	0	0
	<b>Driftsresultat</b>	<b>103.654</b>	<b>367</b>
	Andre finansielle indtægter	1.525	0
	Andre finansielle omkostninger	(48.229)	(50)
	<b>Resultat før skat</b>	<b>56.950</b>	<b>318</b>
<b>1</b>	Skat af årets resultat	(12.529)	(70)
	<b>Årets resultat</b>	<b>44.421</b>	<b>248</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	44.421	248
	Foreslået udbytte	0	0
	<b>Resultatdisponering</b>	<b>44.421</b>	<b>248</b>



## Balance pr. 31. december 2019

### AKTIVER

Note		2018 i t.kr.
	Investeringsjendomme	5.293.004 5.454
<b>2</b>	<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>5.293.004 5.454</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.293.004 5.454</b>
	Andre tilgodehavender	0 23
	Likvide beholdninger	1.939.761 1.869
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.939.761 1.892</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.232.765 7.346</b>

### PASSIVER

	Indskudskapital	125.000 125
	Reserve for opskrivninger	3.137.043 3.137
	Overført resultat	525.274 481
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.787.317 3.743</b>
	Udskudt skat	1.199.880 1.200
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.199.880 1.200</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.366.935 1.433
	Gæld til associerede virksomheder	632.436 632
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.999.371 2.065</b>
	Selskabsskat	9.690 70
	Anden Gæld	15.000 21
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	221.507 248
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>246.197 339</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.245.568 2.404</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.232.765 7.346</b>
<b>4</b>	Gennemsnitlig antal ansatte	
<b>5</b>	Eventualforpligtelser	
<b>6</b>	Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført Resultat
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>3.137.043</b>	<b>480.853</b>
Overført fra resultatdisponeringen	0	0	44.421
<b>Totalindkomst i alt</b>	0	0	<b>525.274</b>
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>3.137.043</b>	<b>525.274</b>
<b>Samlet egenkapital 31. december 2019</b>			<b>3.787.317</b>

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

## Noter

### 1 Skat af årets resultat

Primo	69.872
Betalt skat	(72.711)
Årets skat	12.529
<b>Ultimo</b>	<b>9.690</b>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	5.454.000
Tilgange	-
Afgange	-
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.454.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	-
Årets dagsværdireguleringer	(160.996)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(160.996)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.293.004</b>

Selskabets ejendomme består af 1 erhvervsjendom på i alt 413 m<sup>2</sup>, som er beliggende i Islev i Rødovre kommune.

Investeringsjendommen 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. m<sup>2</sup>.

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

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	65.634	65.115	66.153	330.765

### 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.