
AK Udlejning ApS

Elme Alle 24, 2630 Taastrup

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 68 87 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/6 2017

Kristian Skov Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for AK Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje Taastrup, den 23. juni 2017

Direktion

Kristian Skov Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AK Udlejning ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for AK Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Holbæk, den 23. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Jeanne Kubel
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

AK Udlejning ApS
Elme Alle 24
2630 Taastrup

CVR-nr.: 29 68 87 96
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Høje Taastrup

Direktion

Kristian Skov Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for AK Udlejning ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med besiddelse af og udlejning af fast ejendom samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 464.734, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.434.054.

Kapitalberedskabet

Som det fremgår af note 8, Eventualforpligtelser, har AK Udlejning ApS, CVR-nr. 29 68 87 96, der har et tilgodehavende hos Viggo Petersens Eftf. A/S, CVR-nr. 82 31 34 19, afgivet tilbagetrædelseserklæring med i alt DKK 2.000.000 i forhold til enhver forpligtelse Viggo Petersens Eftf. A/S har eller måtte få over for banken.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttotab		-532.793	-512.254
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-39.100	-39.100
Resultat før finansielle poster		-571.893	-551.354
Finansielle indtægter	2	335.417	318.745
Finansielle omkostninger	3	-133.702	-120.763
Resultat før skat		-370.178	-353.372
Skat af årets resultat	4	-94.556	-35.038
Årets resultat		-464.734	-388.410

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-464.734	-388.410
		-464.734	-388.410

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		1.575.655	1.614.755
Materielle anlægsaktiver	5	1.575.655	1.614.755
Anlægsaktiver		1.575.655	1.614.755
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.650.147	4.617.063
Andre tilgodehavender		1.527.767	1.585.434
Tilgodehavender		6.177.914	6.202.497
Omsætningsaktiver		6.177.914	6.202.497
Aktiver		7.753.569	7.817.252

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.309.054	3.773.788
Egenkapital		3.434.054	3.898.788
Hensættelse til udskudt skat	6	478	9.080
Hensatte forpligtelser		478	9.080
Gæld til realkreditinstitutter		1.412.900	1.490.573
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.412.900	1.490.573
Gæld til realkreditinstitutter	7	80.000	80.000
Kreditinstitutter		145.175	157.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	8.946
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.562.804	2.113.230
Selskabsskat		103.158	43.640
Anden gæld		15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.906.137	2.418.811
Gældsforpligtelser		4.319.037	3.909.384
Passiver		7.753.569	7.817.252
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	3.773.788	3.898.788
Årets resultat	0	-464.734	-464.734
Egenkapital 31. december	125.000	3.309.054	3.434.054

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	39.100	39.100
	<u>39.100</u>	<u>39.100</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	228.873	227.778
Andre finansielle indtægter	106.544	90.967
	<u>335.417</u>	<u>318.745</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	105.934	100.570
Andre finansielle omkostninger	27.768	20.193
	<u>133.702</u>	<u>120.763</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	103.158	43.640
Årets udskudte skat	-8.602	-8.602
	<u>94.556</u>	<u>35.038</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. januar	<u>1.955.000</u>	
Kostpris 31. december	<u>1.955.000</u>	
Ned- og afskrivninger 1. januar	340.245	
Årets afskrivninger	<u>39.100</u>	
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>379.345</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.575.655</u>	
Afskrives over	<u>50 år</u>	

6 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	<u>478</u>	<u>9.080</u>
	<u>478</u>	<u>9.080</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.092.900	1.170.573
Mellem 1 og 5 år	<u>320.000</u>	<u>320.000</u>
Langfristet del	<u>1.412.900</u>	<u>1.490.573</u>
Inden for 1 år	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>1.492.900</u>	<u>1.570.573</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.575.655	1.614.755

Eventualforpligtelser

AK Udlejning ApS, CVR-nr. 29 68 87 96, der har et tilgodehavende hos Viggo Petersens Eff. A/S, CVR-nr. 82 31 34 19, træder tilbage med tilgodehavende for DKK 2.000.000 i forhold til enhver forpligtelse Viggo Petersens Eff. A/S har eller måtte få over for banken.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KSP Høje Taastrup Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
KSP Høje Taastrup Holding ApS	Høje Taastrup

Koncernrapporten for KSP Høje Taastrup Holding ApS kan rekvireres på følgende adresse: Elme Alle 24, 2630 Taastrup

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AK Udlejning ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KSP Høje Taastrup Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme 50 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.