

# ÅKROGEN ApS

Skovløkkevej 3  
5792 Årslev

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2016**

---

**Connie Jørgensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
-------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

ÅKROGEN ApS  
Skovløkkevej 3  
5792 Årslev

CVR-nr: 33356846  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

KORSGAARD REVISION A/S  
Algade 2  
5750 Ringe  
DK Danmark  
CVR-nr: 13835640  
P-enhed: 1000633584

# Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det erklæres i den forbindelse:

at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, og

at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet, og

at den frivilligt indføjede ledelsesberetning giver en retvisende redegørelse.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hudevad, den 31/05/2016

## Direktion

Per Skovløkke Jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ÅKROGEN ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ÅKROGEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 6 "Usikkerhed ved indregning og måling" vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne og ledelsens valg af regnskabspraksis.

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 5 og ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for dette forhold. Ledelsen forventer at selskabets anpartshaver og selskabets indirekte forbundne selskab fortsat stiller likviditet til rådighed. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ringe, 31/05/2016

Anders Korsgaard  
Registreret revisor  
KORSGAARD REVISION A/S  
CVR: 13835640

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom, opførelse, salg af og udlejning af boliger samt hermed beslægtet virksomhed. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsjendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 4 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsjendommene vurderes i forhold til markedet.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktivitet generere den fornødne likviditet til finansiering af driften. Det forudsættes at gælden til selskabets anpartshaver i alt tkr. 3.466 fortsat stilles til rådighed, hvilket er forudsætninger for at fortsætte driften. Det er tilkendegivet at selskabets anpartshaver fortsat agter at stille kredit til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed udarbejdes under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 740. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 13.815 og en egenkapital på tkr. 1.901.

Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket positivt med tkr. 377 vedrørende værdireguleringer til dagsværdi.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## 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 selskabet, og aktivites værdi 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.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætningen, ejendomsomkostninger og andre omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og afgifter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre omkostninger

Andre omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger til bank- og prioritetsgæld.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## Balance

### Investeringsejendomme

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



Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

Investerings ejendomme 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 udover kostpris indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme"

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

### **Gældsposter**

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gældsforpligtigelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>775.217</b>	<b>731.184</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	377.332	57.650
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-184.391	-186.475
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>968.158</b>	<b>602.359</b>
Skat af årets resultat .....	3	-227.699	-135.145
<b>Årets resultat</b> .....		<b>740.459</b>	<b>467.214</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		740.459	467.214
<b>I alt</b> .....		<b>740.459</b>	<b>467.214</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		13.748.551	13.344.335
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>13.748.551</b>	<b>13.344.335</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.748.551</b>	<b>13.344.335</b>
Andre tilgodehavender .....		0	17.664
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>17.664</b>
Likvide beholdninger .....		66.916	157.559
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>66.916</b>	<b>175.223</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.815.467</b>	<b>13.519.558</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		1.821.371	1.080.912
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.901.371</b>	<b>1.160.912</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		89.993	1.138
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>89.993</b>	<b>1.138</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.050.127	8.023.243
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.050.127</b>	<b>8.023.243</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	13.945
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.482.425	4.031.118
Periodeafgrænsningsposter .....		14.647	14.502
Deposita .....		276.904	274.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.773.976</b>	<b>4.334.265</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.824.103</b>	<b>12.357.508</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.815.467</b>	<b>13.519.558</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	404.216	69.752
Værdiregulering af prioritetsgæld	-26.884	-12.102
	<u>377.332</u>	<u>57.650</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	93.771	111.682
Renter tilknyttet virksomhed	90.620	72.513
Pengeinstitutter	0	2.280
	<u>184.391</u>	<u>186.455</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	138.844	134.007
Ændring af udskudt skat	88.855	1.138
	<u>227.699</u>	<u>135.145</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	13.339.493
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.339.493</b>
Regulering til dagsværdi primo	4.842
Årets regulering	404.216
<b>Regulering til dagværdi ultimo</b>	<b>409.058</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.748.551</b>

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.

#### Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsprteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,50	12.713.397	13.748.551	-1.035.154
6,25	13.210.271	13.748.551	-538.280
6,00	13.748.551	13.748.551	0
5,75	14.333.638	13.748.551	585.087
5,50	14.971.915	13.748.551	1.223.364

#### 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Usikkerhed i forbindelse med going concern er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

## **6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relatere sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

## **7. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PCJ4K Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## **8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.050 tkr. Er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.749 tkr.