



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

AK Bolig ApS

CVR-nr. 34 57 81 84

Park Allé 290, 1. th.
2605 Brøndby

Årsrapport 2015

(regnskabsperiode 1. januar 2015 - 31. december 2015)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7. april 2016

Helle Hald
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for AK Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 7. april 2016

I direktionen:


Peder Dreyer


Chresten Jepsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AK Bolig ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AK Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejl-information, 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 revisionshandlinger 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

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.

Birkerød, den 7. april 2016

Piaster Revisorerne,

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 25 16 00 37



Steen Dahl Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	AK Bolig ApS Park Allé 290, 1. th. 2605 Brøndby	
	CVR-nr.:	34 57 81 84
	Stiftet:	5. maj 2012
	Hjemsted:	Brøndby
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Peder Dreyer Chresten Jepsen	
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er, at erhverve og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb foretaget betydelige investeringer med øgede afskrivninger og renteomkostninger til følge, hvilket skal sikre et fremtidigt positivt resultat.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		1.519.166	1.527.427
Af- og nedskrivninger	1	-754.565	-535.000
Driftsresultat		764.601	992.427
Finansielle indtægter		2.947	0
Finansielle omkostninger	2	-1.019.862	-496.175
Ordinært resultat før skat		-252.314	496.252
Skat af årets resultat	3	-106.596	-252.644
Årets resultat		-358.910	243.608
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-358.910	243.608
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		-358.910	243.608

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger	4	30.901.671	21.175.450
Materielle anlægsaktiver		30.901.671	21.175.450
Anlægsaktiver		30.901.671	21.175.450
Andre tilgodehavender		381.087	5.000
Periodeafgrænsningsposter		48.590	21.849
Kortfristede tilgodehavender		429.677	26.849
Likvide beholdninger		38.129	712.744
Omsætningsaktiver		467.806	739.593
Aktiver i alt		31.369.477	21.915.043

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.094.832	453.742
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	5	1.174.832	533.742
Gæld til realkreditinstitutter	6	9.791.464	7.879.165
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7	1.573.608	1.622.768
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	8	0	7.700.000
Anden langfristet gæld		1.281.102	1.031.442
Langfristede gældsforpligtelser		12.646.174	18.233.375
Gæld til realkreditinstitutter	6	322.000	222.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7	518.952	45.618
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.844.334	756.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		444.684	308.407
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.782.662	0
Selskabsskat		359.240	252.644
Anden gæld		9.276.599	1.563.090
Kortfristede gældsforpligtelser		17.548.471	3.147.926
Gældsforpligtelser		30.194.645	21.381.301
Passiver i alt		31.369.477	21.915.043
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	754.565	535.000
	<u>754.565</u>	<u>535.000</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	204.764	0
Øvrige finansielle omkostninger	815.098	496.175
	<u>1.019.862</u>	<u>496.175</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	106.596	252.644
	<u>106.596</u>	<u>252.644</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	21.936.698	16.376.075
Årets tilgang	10.480.786	5.560.623
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>32.417.484</u>	<u>21.936.698</u>
Afskrivninger 1. januar	761.248	226.248
Årets afskrivninger	754.565	535.000
Afskrivninger 31. december	<u>1.515.813</u>	<u>761.248</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>30.901.671</u>	<u>21.175.450</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000
Anpartskapital 31. december	80.000	80.000
Overført resultat 1. januar	453.742	210.134
Koncerntilskud	1.000.000	0
Forslag til årets resultatfordeling	-358.910	243.608
Overført resultat 31. december	1.094.832	453.742
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	1.174.832	533.742
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	8.097.309	6.687.430
Afdrag der forfalder om 1-4 år	1.694.155	1.191.735
Langfristet del	9.791.464	7.879.165
Afdrag der forfalder inden for 1 år	322.000	222.000
	10.113.464	8.101.165

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
7 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.333.608	1.402.768
Afdrag der forfalder om 1-4 år	240.000	220.000
Langfristet del	1.573.608	1.622.768
Afdrag der forfalder inden for 1 år	518.952	45.618
	<u>2.092.560</u>	<u>1.668.386</u>
8 Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)		
Gælden, der forfalder mellem 1 til 5 år.	0	7.700.000
	<u>0</u>	<u>7.700.000</u>

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabets bankengagement.

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Dreyer og Jepsen Holding af 12.10.2010 ApS med tilhørende datterselskaber. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 10.113 samt gæld til selskabsdeltagere på t.kr. 2.093, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 30.902.

Efter balancedagen er optaget yderligere prioritetslån med sikkerhed i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.100, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.100 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejerpantebreve er også pantsat til sikkerhed for bankgæld i søsterselskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægten ved boligudlejning m.m. som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer og ejendomsskat m.m.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 20 år

Restværdi efter afsluttet brugstid af grunde og bygninger vurderes at udgøre ca. 30-40 % af kostprisen.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.