

Ejendomsselskabet A.K. A/S

Slagelsevej 242, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 35 23 14 47

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2017.

Bruno Kjær Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet A.K. A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 14. november 2017

Direktion

Roberto Simao da Cruz
direktør

Bestyrelse

Bruno Kjær Jensen
formand

Roberto Simao da Cruz

Sebastian Ingversen

Arnold Dalsgaard Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet A.K. A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet A.K. A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet”. 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Holstebro, den 14. november 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær
statsautoriseret revisor

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet A.K. A/S Slagelsevej 242 4400 Kalundborg Telefon: 59510982 CVR-nr.: 35 23 14 47 Stiftet: 18. april 2013 Hjemsted: Kalundborg Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 5. regnskabsår
Bestyrelse	Bruno Kjær Jensen, formand Roberto Simao da Cruz Sebastian Ingversen Arnold Dalsgaard Johansen
Direktion	Roberto Simao da Cruz, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Spar Nord
Modervirksomhed	Autohallen, Kalundborg Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at udleje de to ejendomme, hvorfra søstervirksomheden Autohallen, Kalundborg A/S driver automobilforretning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2016/17 udgjort et overskud på 489 t.kr. mod et overskud sidste år på 455 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 28.890 t.kr. mod 29.330 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 440 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst afskrivninger på udlejningsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 10.841 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 37,5 % af de samlede aktiver på 28.890 t.kr., hvilket er en stigning på 0,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet A.K. A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	25 - 50 år	23 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet A.K. A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Lejeindtægter	1.790.292	1.780.260
Andre eksterne omkostninger	-37.724	-33.900
Omkostninger vedrørende ejendomme	<u>-96.124</u>	<u>-113.965</u>
Bruttoresultat	1.656.444	1.632.395
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-491.388</u>	<u>-491.390</u>
Resultat før finansielle poster	1.165.056	1.141.005
Finansielle indtægter	5.483	8.478
Finansielle omkostninger	<u>-543.656</u>	<u>-566.523</u>
Resultat før skat	626.883	582.960
Skat af årets resultat	<u>-137.898</u>	<u>-128.306</u>
Årets resultat	488.985	454.654
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	450.000
Overføres til overført resultat	<u>38.985</u>	<u>4.654</u>
Disponeret i alt	488.985	454.654

Balance 30. september

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Udlejningsejendomme	<u>28.730.933</u>	<u>29.222.321</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.730.933</u>	<u>29.222.321</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.730.933</u>	<u>29.222.321</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>159.169</u>	<u>107.588</u>
Tilgodehavender i alt	<u>159.169</u>	<u>107.588</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>159.169</u>	<u>107.588</u>
Aktiver i alt	<u>28.890.102</u>	<u>29.329.909</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
2. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. oktober	<u>31.152.130</u>	<u>31.152.130</u>
Kostpris 30. september	<u>31.152.130</u>	<u>31.152.130</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-1.929.809	-1.438.419
Årets afskrivninger	<u>-491.388</u>	<u>-491.390</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-2.421.197</u>	<u>-1.929.809</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>28.730.933</u>	<u>29.222.321</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>17.900.000</u>	<u>17.900.000</u>
3. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. oktober	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	9.851.828	9.847.174
Årets overførte resultat	<u>38.985</u>	<u>4.654</u>
	<u>9.890.813</u>	<u>9.851.828</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober	450.000	450.000
Udloddet udbytte	-450.000	-450.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
6. Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter i alt	13.671.298	14.278.269
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-588.183</u>	<u>-587.283</u>
	<u>13.083.115</u>	<u>13.690.986</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>10.349.163</u>	 <u>10.942.213</u>
 7. Anden gæld		
Anden gæld i alt	21.924	31.668
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-9.744</u>	<u>-9.744</u>
Anden gæld i alt	<u>12.180</u>	<u>21.924</u>
 8. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til kreditinstitut	588.183	587.283
Kortfristet del af anden langfristet gæld	<u>9.744</u>	<u>9.744</u>
	<u>597.927</u>	<u>597.027</u>
 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 14.050 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 28.730 t.kr.		
 Til sikkerhed for Autohallen, Kalundborg A/S' gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på i alt 8.500 t.kr., der giver pant i udlejningsejendomme inkl. tilhørspant, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 28.730 t.kr. Autohallen, Kalundborg A/S' bankgæld udgør pr. 30. september 2017 1.699 t.kr.		
 10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for Autohallen, Kalundborg A/S' gæld til pengeinstitut. Pr. 30. september 2017 var der en bankgæld på 1.699 t.kr.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Autohallen, Kalundborg Holding ApS, CVR-nr. 25 43 70 63 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.