

Ejendomsselskabet A.K. A/S

Slagelsevej 242, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 35 23 14 47

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2016.

Bruno Kjær Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 16. november 2016

Direktion

Roberto Simao da Cruz
direktør

Bestyrelse

Bruno Kjær Jensen
formand

Roberto Simao da Cruz

Sebastian Ingversen

Arnold Dalsgaard Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet A.K. A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet A.K. A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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 selskabets 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 selskabets 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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Holstebro, den 16. november 2016

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 4. 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 sidste 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 2015/16 udgjort et overskud på 455 t.kr., mod et overskud sidste år på 453 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 29.330 t.kr., mod 29.848 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 518 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst afskrivninger på udlejningsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 10.802 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 36,8 % af de samlede aktiver på 29.330 t.kr., hvilket er en stigning på 0,6 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer i det kommende år et uændret aktivitetsniveau og dermed et uændret resultat efter skat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet A.K. A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

Ejendomsomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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 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 generalforsamlingen.

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 kildeskatter 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>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|------------------|------------------|
| Lejeindtægter | 1.780.260 | 1.800.000 |
| Administrationsomkostninger | -33.900 | -27.350 |
| Ejendomsomkostninger | -113.965 | -117.246 |
| Bruttoresultat | 1.632.395 | 1.655.404 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -491.390 | -484.092 |
| Resultat før finansielle poster | 1.141.005 | 1.171.312 |
| Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed | 0 | 2.968 |
| Finansielle indtægter | 8.478 | 0 |
| Finansielle omkostninger | -566.523 | -588.530 |
| Resultat før skat | 582.960 | 585.750 |
| Skat af årets resultat | -128.306 | -132.511 |
| Årets resultat | 454.654 | 453.239 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 450.000 | 450.000 |
| Overføres til overført resultat | 4.654 | 3.239 |
| Disponeret i alt | 454.654 | 453.239 |

Balance 30. september

| Aktiver | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 1 Udlejningsejendomme | <u>29.222.321</u> | <u>29.713.711</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>29.222.321</u> | <u>29.713.711</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>29.222.321</u> | <u>29.713.711</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed | 0 | 131.410 |
| Andre tilgodehavender | <u>107.588</u> | <u>3.320</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>107.588</u> | <u>134.730</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>107.588</u> | <u>134.730</u> |
| Aktiver i alt | <u>29.329.909</u> | <u>29.848.441</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 2 | Aktiekapital | 500.000 | 500.000 |
| 3 | Overført resultat | 9.851.828 | 9.847.174 |
| 4 | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 450.000 | 450.000 |
| | Egenkapital i alt | <u>10.801.828</u> | <u>10.797.174</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 3.977.400 | 3.955.200 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>3.977.400</u> | <u>3.955.200</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 5 | Gæld til kreditinstitut | 13.690.986 | 14.275.877 |
| 6 | Anden gæld | 21.924 | 31.668 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>13.712.910</u> | <u>14.307.545</u> |
| 7 | Kortfristet del af langfristet gæld | 597.027 | 596.239 |
| | Selskabsskat | 106.106 | 57.411 |
| | Anden gæld | 134.638 | 134.872 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>837.771</u> | <u>788.522</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>14.550.681</u> | <u>15.096.067</u> |
| | Passiver i alt | <u>29.329.909</u> | <u>29.848.441</u> |
| | | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>30/9 2016</u> | <u>30/9 2015</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Udlejningsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2015 | 31.152.130 | 30.917.751 |
| Tilgang i årets løb | <u>0</u> | <u>234.379</u> |
| Kostpris 30. september 2016 | <u>31.152.130</u> | <u>31.152.130</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015 | -1.438.419 | -954.327 |
| Årets afskrivninger | <u>-491.390</u> | <u>-484.092</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2016 | <u>-1.929.809</u> | <u>-1.438.419</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 | <u>29.222.321</u> | <u>29.713.711</u> |
| | | |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2015 | <u>17.900.000</u> | <u>17.900.000</u> |
| | | |
| 2. Aktiekapital | | |
| Aktiekapital 1. oktober 2015 | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |
| | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |
| | | |
| Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser. | | |
| | | |
| | <u>30/9 2016</u> | <u>30/9 2015</u> |
| 3. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober 2015 | 9.847.174 | 9.843.935 |
| Årets overførte resultat | <u>4.654</u> | <u>3.239</u> |
| | <u>9.851.828</u> | <u>9.847.174</u> |
| | | |
| 4. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte 1. oktober 2015 | 450.000 | 300.000 |
| Udloddet udbytte | -450.000 | -300.000 |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>450.000</u> | <u>450.000</u> |
| | <u>450.000</u> | <u>450.000</u> |

Noter

| | <u>30/9 2016</u> | <u>30/9 2015</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 5. Gæld til kreditinstitut | | |
| Gæld til kreditinstitut i alt | 14.278.269 | 14.862.372 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-587.283</u> | <u>-586.495</u> |
| | <u>13.690.986</u> | <u>14.275.877</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>10.942.213</u> | <u>11.689.839</u> |
| | | |
| 6. Anden gæld | | |
| Anden gæld i alt | 31.668 | 41.412 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-9.744</u> | <u>-9.744</u> |
| Anden gæld i alt | <u>21.924</u> | <u>31.668</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 7. Kortfristet del af langfristet gæld | | |
| Kortfristet del af gæld til kreditinstitut | 587.283 | 586.495 |
| Kortfristet del af anden langfristet gæld | <u>9.744</u> | <u>9.744</u> |
| | <u>597.027</u> | <u>596.239</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 14.695 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 29.222 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. tilhørs-pant, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 29.222 t.kr. Pr. 30. september 2016 havde Autohallen, Kalundborg A/S et indestående.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kationeret for Autohallen, Kalundborg A/S' gæld til pengeinstitut. Pr. 30. september 2016 havde Autohallen, Kalundborg A/S et indestående.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Autohallen, Kalundborg Holding ApS, CVR-nr. 25437063 som administrationselskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 608 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Autohallen, Kalundborg A/S og RS Holding 2 ApS er udtrådt af sambeskatningen pr. 1. juni 2016 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.