

Ejendomsselskabet A.K. A/S

Slagelsevej 242, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 35 23 14 47

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2019.

Bruno Kjær Jensen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Torvegade 2 · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 27. november 2019

Direktion

Roberto da Cruz
direktør

Bestyrelse

Bruno Kjær Jensen
formand

Roberto 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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 27. november 2019

KRØYER PEDERSEN

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

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

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 7. regnskabsår
Bestyrelse	Bruno Kjær Jensen, formand Roberto da Cruz Sebastian Ingversen Arnold Dalsgaard Johansen
Direktion	Roberto 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 virksomheden Autohallen, Kalundborg A/S driver automobilforretning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2018/19 udgjort et overskud på 547 t.kr. mod et overskud sidste år på 514 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 27.748 t.kr. mod 28.240 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 492 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst afskrivninger på udlejningsejendomme.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 11.002 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 39,7 % af de samlede aktiver på 27.748 t.kr., hvilket er en stigning på 1,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Lejeindtægter	1.813.296	1.793.556
Andre eksterne omkostninger	-33.500	-35.201
Omkostninger vedrørende ejendomme	-92.224	-88.156
Bruttoresultat	1.687.572	1.670.199
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-491.387	-491.389
Resultat før finansielle poster	1.196.185	1.178.810
Finansielle indtægter	849	0
Finansielle omkostninger	-495.203	-519.986
Resultat før skat	701.831	658.824
Skat af årets resultat	-154.360	-144.935
Årets resultat	547.471	513.889
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	450.000
Overføres til overført resultat	97.471	63.889
Disponeret i alt	547.471	513.889

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendomme	<u>27.748.157</u>	<u>28.239.544</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.748.157</u>	<u>28.239.544</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.748.157</u>	<u>28.239.544</u>
	Aktiver i alt	<u>27.748.157</u>	<u>28.239.544</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
3	Aktiekapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	10.052.173	9.954.702
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	450.000
	Egenkapital i alt	<u>11.002.173</u>	<u>10.904.702</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.988.800	3.985.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.988.800</u>	<u>3.985.800</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til kreditinstitutter	11.737.795	12.431.364
7	Anden gæld	0	2.436
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.737.795</u>	<u>12.433.800</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	649.783	618.946
	Selskabsskat	151.360	141.135
	Anden gæld	218.246	155.161
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.019.389</u>	<u>915.242</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.757.184</u>	<u>13.349.042</u>
	Passiver i alt	<u>27.748.157</u>	<u>28.239.544</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Noter

	2018/19	2017/18
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/9 2019	30/9 2018
2. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. oktober	31.152.130	31.152.130
Kostpris 30. september	31.152.130	31.152.130
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-2.912.586	-2.421.197
Årets afskrivninger	-491.387	-491.389
Af- og nedskrivninger 30. september	-3.403.973	-2.912.586
Regnskabsmæssig værdi 30. september	27.748.157	28.239.544
Ejendomsvurdering 1. oktober 2018	17.900.000	17.900.000
3. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. oktober	500.000	500.000
	500.000	500.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	9.954.702	9.890.813
Årets overførte resultat	97.471	63.889
	10.052.173	9.954.702
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober	450.000	450.000
Udloddet udbytte	-450.000	-450.000
Udbytte for regnskabsåret	450.000	450.000
	450.000	450.000

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
6. Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter i alt	12.385.142	13.040.566
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-647.347</u>	<u>-609.202</u>
	<u>11.737.795</u>	<u>12.431.364</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.076.601</u>	<u>9.734.539</u>
7. Anden gæld		
Anden gæld i alt	2.436	12.180
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.436</u>	<u>-9.744</u>
	<u>0</u>	<u>2.436</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af gæld til kreditinstitut	647.347	609.202
Kortfristet del af anden langfristet gæld	<u>2.436</u>	<u>9.744</u>
	<u>649.783</u>	<u>618.946</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 12.692 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 27.748 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 2019 udgør 27.748 t.kr. Autohallen, Kalundborg A/S' havde pr. 30. september 2019 et indestående.

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Autohallen, Kalundborg A/S' gæld til pengeinstitut. Pr. 30. september 2019 var der et indestående.

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.

Den samlede skat i sambeskatningen udgør et tilgodehavende på 146 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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.