

Ejendomsselskabet A.K. A/S

Slagelsevej 242, 4400 Kalundborg

CVR-nr. 35 23 14 47

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2022.

Bruno Kjær Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 25. november 2022

Direktion

Roberto Simao da Cruz
direktør

Bestyrelse

Bruno Kjær Jensen
formand

Roberto Simao da Cruz

Sebastian Ingversen

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 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 25. november 2022

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 10. regnskabsår
Bestyrelse	Bruno Kjær Jensen, formand Roberto Simao da Cruz Sebastian Ingversen
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

Selskabets aktivitet 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 2021/22 udgjort et overskud på 706 t.kr. mod et overskud sidste år på 591 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 28.488 t.kr. mod 29.064 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 576 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst et fald i anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 11.535 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 40,5 % af de samlede aktiver på 28.488 t.kr., hvilket er en stigning på 1,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Lejeindtægter	2.011.705	1.857.604
Andre eksterne omkostninger	-38.800	-38.900
Omkostninger vedrørende ejendomme	-106.691	-96.199
Bruttoresultat	1.866.214	1.722.505
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-578.823	-506.043
Resultat før finansielle poster	1.287.391	1.216.462
2 Finansielle omkostninger	-382.129	-459.231
Resultat før skat	905.262	757.231
Skat af årets resultat	-199.141	-166.618
Årets resultat	706.121	590.613
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	450.000
Overføres til overført resultat	256.121	140.613
Disponeret i alt	706.121	590.613

Balance 30. september

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendomme	28.370.160	28.948.983
4	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	117.461	115.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.487.621</u>	<u>29.064.483</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.487.621</u>	<u>29.064.483</u>
	Aktiver i alt	<u>28.487.621</u>	<u>29.064.483</u>

Balance 30. september

Passiver	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	10.584.679	10.328.558
Foreslået udbytte for regnskabsåret	450.000	450.000
Egenkapital i alt	<u>11.534.679</u>	<u>11.278.558</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.145.713	4.147.300
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.145.713</u>	<u>4.147.300</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til kreditinstitutter	11.290.490	12.174.426
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.290.490</u>	<u>12.174.426</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	815.000	782.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	28.400
Selskabsskat	200.728	11.418
Anden gæld	474.011	642.152
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.516.739</u>	<u>1.464.199</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.807.229</u>	<u>13.638.625</u>
Passiver i alt	<u>28.487.621</u>	<u>29.064.483</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	10.187.945	450.000	11.137.945
Udloddet udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>140.613</u>	<u>450.000</u>	<u>590.613</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	10.328.558	450.000	11.278.558
Udloddet udbytte	0	0	-450.000	-450.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>256.121</u>	<u>450.000</u>	<u>706.121</u>
	<u>500.000</u>	<u>10.584.679</u>	<u>450.000</u>	<u>11.534.679</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.903	28.713
Andre finansielle omkostninger	<u>372.226</u>	<u>430.518</u>
	<u>382.129</u>	<u>459.231</u>
	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
3. Udlejningsejendomme		
Kostpris 1. oktober	33.350.388	31.152.130
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.198.258</u>
Kostpris 30. september	<u>33.350.388</u>	<u>33.350.388</u>
Afskrivninger 1. oktober	-4.401.405	-3.895.362
Årets afskrivninger	<u>-578.823</u>	<u>-506.043</u>
Afskrivninger 30. september	<u>-4.980.228</u>	<u>-4.401.405</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>28.370.160</u>	<u>28.948.983</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>17.900.000</u>	<u>17.900.000</u>
4. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. oktober	115.500	98.750
Tilgang i årets løb	1.961	2.215.008
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-2.198.258</u>
Kostpris 30. september	<u>117.461</u>	<u>115.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>117.461</u>	<u>115.500</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
5. Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter i alt	12.105.490	12.956.655
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-815.000</u>	<u>-782.229</u>
	<u>11.290.490</u>	<u>12.174.426</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.597.000</u>	<u>8.575.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 12.105 kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 28.370 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 2022 udgør 28.370 t.kr. Autohallen, Kalundborg A/S' bankgæld udgør pr. 30. september 2022 i alt 3 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Autohallen, Kalundborg A/S' bankgæld. Pr. 30. september 2022 udgør bankgælden 3 t.kr.

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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Udlejningsejendomme 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	40 %

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -tilgodehavender præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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