

---

# ***AK Tian Invest ApS***

c/o PwC Plantanvej 4, 7400 Herning

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 35 24 01 79

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/3 2019

Axel Østergaard Knudsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for AK Tian Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. marts 2019

## Direktion

Axel Østergaard Knudsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i AK Tian Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AK Tian Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 18. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Skjøtt Sørensen

statsautoriseret revisor

mne26807

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

AK Tian Invest ApS  
c/o PwC Plantanvej 4  
7400 Herning

CVR-nr.: 35 24 01 79  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 30. april 2013  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Herning

### Direktion

Axel Østergaard Knudsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

### Pengeinstitut

Ringkjøbing Landbobank  
Den Røde Plads 2  
7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>412.782</b>	<b>401.075</b>
Personaleomkostninger		0	87.050
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-280.874</u>	<u>-249.467</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>131.908</b>	<b>238.658</b>
Finansielle indtægter		554	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-602.852</u>	<u>-581.661</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-470.390</b>	<b>-343.003</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-470.390</u></b>	<b><u>-343.003</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-470.390</u>	<u>-343.003</u>
		<b><u>-470.390</u></b>	<b><u>-343.003</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		15.410.633	15.515.934
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>15.410.633</b>	<b>15.515.934</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.410.633</b>	<b>15.515.934</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.100	0
Udskudt skatteaktiv	6	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.100</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>554</b>	<b>54.975</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.654</b>	<b>54.975</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.418.287</b>	<b>15.570.909</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Aktiekapital		200.000	200.000
Overført resultat		-3.545.243	-3.074.853
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-3.345.243</b>	<b>-2.874.853</b>
Deposita		243.998	218.098
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>243.998</b>	<b>218.098</b>
Kreditinstitutter		4.566.550	8.268.452
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.880	10.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.625	29.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.017.464	3.881.608
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.683.730	5.833.877
Anden gæld		197.283	203.942
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.519.532</b>	<b>18.227.664</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.763.530</b>	<b>18.445.762</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.418.287</b>	<b>15.570.909</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme samt anden virksomhed i naturlig forbindelse hermed.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	280.874	249.467
	<u><b>280.874</b></u>	<u><b>249.467</b></u>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	135.856	131.262
Andre finansielle omkostninger	462.110	450.399
Valutakursreguleringer	4.886	0
	<u><b>602.852</b></u>	<u><b>581.661</b></u>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	16.195.110
Tilgang i årets løb	175.573
Kostpris 31. december	<u>16.370.683</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	679.176
Årets afskrivninger	280.874
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>960.050</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>15.410.633</b></u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Aktiekapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	-3.074.853	-2.874.853
Årets resultat	0	-470.390	-470.390
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>-3.545.243</b>	<b>-3.345.243</b>

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2018 DKK	2017 DKK
Materielle anlægsaktiver	-211.000	-149.000
Låneomkostninger	-1.000	-1.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	212.000	150.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	944.000	841.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-944.000	-841.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Deposita

Mellem 1 og 5 år	243.998	218.098
Langfristet del	243.998	218.098
Inden for 1 år	0	0
	<b>243.998</b>	<b>218.098</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.579, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.767.646	14.861.084
Ejerpantebreve på i alt TDKK 146 er stillet til sikkerhed for fælleslån i ejerforeningerne.		

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AK Tian Invest ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme 30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

## **Noter til årsregnskabet**

### **9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.