

K/S A.K.M. Invest II

Hammershusgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 37 30 11 83

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.21

Jeanette Thomasen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 16

Selskabet

K/S A.K.M. Invest II
c/o I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø
Hjemsted: København
CVR-nr.: 37 30 11 83
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

ApS Komplementarselskabet A.K.M. Invest II

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for K/S A.K.M. Invest II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 29. maj 2021

Direktionen

ApS Komplementarselskabet A.K.M. Invest II

Til ejeren i K/S A.K.M. Invest II**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S A.K.M. Invest II for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med Covid-19 pandemien.

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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Søborg, den 29. maj 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29417

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive investering og finansiering og efter ledelsens bestemmelser hermed beslægtet virksomhed..

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 11.585.340 mod DKK 10.830.546 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 74.885.587.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Danmark og resten af verden er påvirket af COVID-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrulning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver, primært tilgodehavender hos selskaber med investeringsejendomme.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttotab	-25.000	-15.000
	Finansielle indtægter	12.512.293	11.205.475
2	Finansielle omkostninger	-901.953	-359.929
	Resultat før skat	11.585.340	10.830.546
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	11.585.340	10.830.546
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	11.585.340	10.830.546
	I alt	11.585.340	10.830.546

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Andre tilgodehavender	111.517.397	99.543.365
	Finansielle anlægsaktiver i alt	111.517.397	99.543.365
	Anlægsaktiver i alt	111.517.397	99.543.365
	Aktiver i alt	111.517.397	99.543.365
PASSIVER			
3	Selskabskapital	24.626.250	24.626.250
	Overført resultat	50.259.337	38.673.997
	Egenkapital i alt	74.885.587	63.300.247
4	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.178.720	21.958.221
4	Anden gæld	14.403.090	14.259.897
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.581.810	36.218.118
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	25.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	50.000	25.000
	Gældsforpligtelser i alt	36.631.810	36.243.118
	Passiver i alt	111.517.397	99.543.365
5	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	24.626.250	27.843.451
Forslag til resultatdisponering	0	10.830.546
Saldo pr. 31.12.19	24.626.250	38.673.997
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	24.626.250	38.673.997
Forslag til resultatdisponering	0	11.585.340
Saldo pr. 31.12.20	24.626.250	50.259.337

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Danmark og resten af verden er påvirket af COVID-19 pandemien, som naturligt har påvirket indtægtsgrundlaget i ejendomsmarkedet, herunder har særligt retail- og hospitality sektoren været ramt af de nationale restriktioner og nedlukninger. Pandemien vil fortsat have indvirkning på markedet på kort sigt, mens de nuværende forventninger er, at markedet på mellemlang og lang sigt normaliseres, hvilket er baseret på den nuværende udvikling i pandemien og forventningen om, at den globale udrulning af vacciner vil genskabe turismen mv. De nævnte usikkerheder om udviklinger i pandemien og dens indvirkning på verdensøkonomien kan få indflydelse på indregning og måling af de i årsregnskabet indregnede aktiver, primært tilgodehavender hos selskaber med investeringsejendomme.

	2020	2019
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	220.498	218.217
Renteomkostninger i øvrigt	143.194	141.712
Valutakursreguleringer	538.261	0
I alt	901.953	359.929

3. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 60.000, hvoraf t.DKK 24.626 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 35.374, hvoraf t.DKK kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	22.178.720	21.958.221
Anden gæld	0	14.403.090	14.259.897
I alt	0	36.581.810	36.218.118

5. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Proark Group ApS, København.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Egenkapital

Virksomhedskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som virksomhedskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til virksomhedskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt virksomhedskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noterne.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.