

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

A.K.B. Invest ApS

Stenkærvej 5
8752 Østbirk

CVR-nr. 40 97 44 66

Årsrapport for 2019/20

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 01/03 2021

Frederik Sabro Valeur
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 29. november 2019 - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

A.K.B. Invest ApS
Stenkærvej 5
8752 Østbirk

CVR-nr.: 40 97 44 66
Regnskabsperiode: 29. november 2019 - 31. december 2020
Stiftet: 29. november 2019
Hjemsted: Horsens

Direktion

Anna Kristine Brockdorff, Direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. november 2019 - 31. december 2020 for A.K.B. Invest ApS.

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. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. november 2019 - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 1. marts 2021

Direktion

Anna Kristine Brockdorff
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i A.K.B. Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A.K.B. Invest ApS for regnskabsåret 29. november 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 1. marts 2021

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og udlejning heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 92.927, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 132.927.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A.K.B. Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter inkl. vand og varme

Nettoomsætningen, der omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,7 % - 5,2 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast opgjort af Colliers.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 29. november 2019 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		153.558
Finansielle omkostninger	1	<u>(32.823)</u>
Resultat før skat		120.735
Skat af årets resultat	2	<u>(27.808)</u>
Årets resultat		<u>92.927</u>
Overført resultat		<u>92.927</u>
		<u>92.927</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
Aktiver		
Investeringsjendomme	3	<u>7.513.135</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.513.135</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.513.135</u>
Andre tilgodehavender		<u>63.836</u>
Tilgodehavender		<u>63.836</u>
Likvide beholdninger		<u>301.073</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>364.909</u>
Aktiver i alt		<u>7.878.044</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		92.927
Egenkapital	4	132.927
Gæld til realkreditinstitutter		5.760.760
Gældsbreve		280.000
Deposita		139.310
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.180.070
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	52.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.474.453
Selskabsskat		27.808
Kortfristede gældsforpligtelser		1.565.047
Gældsforpligtelser i alt		7.745.117
Passiver i alt		7.878.044
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 29. november 2019	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	92.927	92.927
Egenkapital 31. december 2020	40.000	92.927	132.927

Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u> kr.
1 Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	32.823
	<u>32.823</u>
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	27.808
	<u>27.808</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 29. november 2019	0
Tilgang i årets løb	7.513.135
Kostpris 31. december 2020	7.513.135
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>7.513.135</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 12 % og 27 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4 % og 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 5 % og 6 % af lejeindtægterne.

Ejendomme i Horsens

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og afkastkrav. Ejendommenes samlede driftsresultater for indeværende år forventes, at kunne fastholdes da disse tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen, at kunne opnå et afkast på 4,96 % svarende til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Horsens. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,7 % - 5,2 %. Det kan opgøres til 4,96 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,46	4,96	5,46
Dagsværdi	8.354.730	7.513.135	6.825.576
Ændring i dagsværdi	841.595	0	(687.559)

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019/20
Virksomhedskapital 29. november 2019	kr. 40.000
Virksomhedskapital	40.000

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 29. november 2019	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.813.546	52.786	5.655.480
Gældsbreve	0	280.000	0	280.000
Deposita	0	139.310	0	139.310
	0	6.232.856	52.786	6.074.790

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.876 (medregnet byfornyelseslån med fuld ydelsesstøtte, t.kr. 958), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 7.513.

I byfornyelsesejendom er der tinglyst realkreditpantebrev på nom. t.kr. 1.454 vedrørende byfornyelse. Lånet er ikke medtaget i balancen (restgæld t.kr. 958), da der gives fuld ydelsesstøtte fra stat og kommune.