

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## A.K.B. Invest ApS

Stenkærvej 5

8752 Østbirk

CVR-nr. 40 97 44 66

## Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 28/04 2022

---

Frederik Sabro Valeur  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 40 97 44 66  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
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 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 28. april 2022

## Direktion

Anna Kristine Brockdorff  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i A.K.B. Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for A.K.B. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 28. april 2022

### 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 2021 udviser et overskud på kr. 206.106, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 339.033.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A.K.B. Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 finansiel 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 posteringer 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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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.

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 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>279.941</b>	<b>153.558</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>71.439</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>351.380</b>	<b>153.558</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(86.701)</u>	<u>(32.823)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>264.679</b>	<b>120.735</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(58.573)</u>	<u>(27.808)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>206.106</u></b>	<b><u>92.927</u></b>
Overført resultat		<u>206.106</u>	<u>92.927</u>
		<b><u>206.106</u></b>	<b><u>92.927</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	9.215.730	7.513.135
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>9.215.730</u>	<u>7.513.135</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.215.730</u>	<u>7.513.135</u>
Andre tilgodehavender		0	63.836
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>63.836</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>280.811</u>	<u>301.073</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>280.811</u>	<u>364.909</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.496.541</u>	<u>7.878.044</u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		299.033	92.927
<b>Egenkapital</b>	4	<b>339.033</b>	<b>132.927</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	15.717	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>15.717</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.641.579	5.760.760
Gældsbreve		280.000	280.000
Deposita		194.061	139.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.115.640</b>	<b>6.180.070</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	52.614	52.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.920.320	1.474.453
Selskabsskat		9.856	27.808
Anden gæld		33.361	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.026.151</b>	<b>1.565.047</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.141.791</b>	<b>7.745.117</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.496.541</b>	<b>7.878.044</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	92.927	132.927
Årets resultat	0	206.106	206.106
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>299.033</b>	<b>339.033</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	86.701	32.823
	<u>86.701</u>	<u>32.823</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	42.856	27.808
Årets udskudte skat	15.717	0
	<u>58.573</u>	<u>27.808</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2021		7.513.135
Tilgang i årets løb		<u>1.631.156</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>9.144.291</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		0
Årets værdireguleringer		<u>71.439</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>71.439</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><b>9.215.730</b></u>

## Noter til årsrapporten

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 32 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 8 % og 17 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 2 % af lejeindtægterne.

#### Ejendomme i Horsens

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og afkastkrav. Ejendommens 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 4,8 % 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.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25-5,25 % . Det kan opgøres til 4,8 %.

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	4,30	4,80	5,30
Dagsværdi	10.287.326	9.215.730	8.346.321
Ændring i dagsværdi	1.071.596	0	(869.409)



## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

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

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2021	40.000	40.000	0
Tilgang i året	0	0	40.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen

**Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021**

<b>2021</b>	<b>2020</b>
kr.	kr.
15.717	0
<b>15.717</b>	<b>0</b>

**Hensættelse til udskudt skat vedrører:**

Materielle anlægsaktiver

15.717	0
<b>15.717</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.813.546	6.694.193	52.614	6.508.035
Gældsbreve	280.000	280.000	0	280.000
Deposita	139.310	194.061	0	194.061
	<b>6.232.856</b>	<b>7.168.254</b>	<b>52.614</b>	<b>6.982.096</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.967 (medregnet byfornyelseslån med fuld ydelsesstøtte, t.kr. 1.161), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 9.216

I byfornyelsesejendommene er der tinglyst realkreditpantebreve på nom. t.kr. 1.454 og t. kr 414 vedrørende byfornyelse. Lånene er ikke medtaget i balancen (restgæld t.kr. 907 og t.kr 254), da der gives fuld ydelsesstøtte fra stat og kommune.