



## **AK-Cordt Ejendom ApS**

Spånnebæk 14  
4300 Holbæk

CVR-nr. 42 40 53 29

### **ÅRSRAPPORT**

1. januar 2023 til 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

---

Dirigent

**Erhvervsstyrelsen**

#### **Asnæs**

Asnæs Centret 45, 4550 Asnæs  
tlf. +45 59 65 20 00

#### **Holbæk**

Tækkemandsvvej 1, 4300 Holbæk  
tlf. +45 59 43 93 43

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for AK-Cordt Ejendom ApS.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Holbæk, den 17. april 2024

### **Direktion**

Anders Kolding

Michael Rimfort

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i AK-Cordt Ejendom ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for AK-Cordt Ejendom ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Holbæk, den 17. april 2024

**Revida Revision**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 87948412

Carsten Hansen  
Registreret revisor  
mne395

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

AK-Cordt Ejendom ApS  
Spånnebæk 14  
4300 Holbæk

CVR-nr 42 40 53 29  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Anders Kolding  
Michael Rimfort

**Ejerforhold**

Anders Kolding Holding ApS, Slotsvej 4, 4300 Holbæk  
Michael Rimfort, Roskildevej 227, 4300 Holbæk

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på kr. 8.198 hvilket er tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør kr. 41.031.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for AK-Cordt Ejendom ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### **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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	2.500.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>115.579</b>	<b>113</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.211	-13
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>102.368</b>	<b>100</b>
Andre finansielle omkostninger	-91.860	-31
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>10.508</b>	<b>69</b>
Skat af årets resultat	-2.310	-22
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>8.198</b>	<b>47</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	8.198	47
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>8.198</b>	<b>47</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
Grunde og bygninger	3.120.916	3.135
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.120.916</b>	<b>3.135</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.120.916</b>	<b>3.135</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1	6
Andre tilgodehavender	0	1
Periodeafgrænsningsposter	4.356	6
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.357</b>	<b>13</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.652</b>	<b>77</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>10.009</b>	<b>90</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.130.925</b>	<b>3.225</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	1.031	-7
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>41.031</b>	<b>33</b>
Hensættelse til udskudt skat	12.452	10
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>12.452</b>	<b>10</b>
Prioritetsgæld	1.791.884	1.834
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.791.884</b>	<b>1.834</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	75.000	110
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.055	59
Anden gæld	74.003	71
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.107.500	1.108
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.285.558</b>	<b>1.348</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.077.442</b>	<b>3.182</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.130.925</b>	<b>3.225</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.943.883	1.866.884	75.000	1.490.000
	<u>1.943.883</u>	<u>1.866.884</u>	<u>75.000</u>	<u>1.490.000</u>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til DLR kr. 1.866.884 er tinglyst sikkerhed i ejendommen Spånnebæk 14, med en bogført værdi på kr. 3.120.916.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Cordt Juul Rimfort

Direktør

Serienummer: 2326d186-e922-44ee-81eb-9ab7a466b777

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-30 06:33:34 UTC



## Anders Kolding

Direktør

Serienummer: 01a507d9-7733-49c7-8010-cd8d951446dc

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-30 19:14:26 UTC



## Carsten Eg Hansen

REVIDA REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 87948412

Registreret revisor

Serienummer: 7d293de8-1a32-4e7a-8dc9-df9b9847d4ca

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-05-01 06:44:57 UTC



## Anders Kolding

Dirigent

Serienummer: 01a507d9-7733-49c7-8010-cd8d951446dc

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-01 19:57:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: M82XF-0D3AT-5YSW4-EPUIC5-OZMPM-E433N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**