

Åkrogs Estate ApS

Åkrogs Strandvej 61, 8240 Risskov

Årsrapport for

2022/23

CVR-nr. 26 38 44 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2023.

Jørn Kristensen-Huss
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Åkrogs Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20. december 2023

Direktion

Jørn Kristensen-Huss

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Åkrogs Estate ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Åkrogs Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Risskov, den 20. december 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen

statsautoriseret revisor
mne30193

Selskabsoplysninger

Selskabet	Åkrogs Estate ApS Åkrogs Strandvej 61 8240 Risskov
	CVR-nr.: 26 38 44 27
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jørn Kristensen-Huss
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Åkrogs Holding 2022 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom samt direkte eller inddirekte at drive anden virksomhed der efter direktionens skøn er forbunden hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 341.209 mod 455.436 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -648.050 mod 1.548.353 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabets note 4. Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultat udgør t.kr. -1.100.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	341.209	455.436
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.100.000	1.600.000
Resultat før finansielle poster	-758.791	2.055.436
1 Øvrige finansielle omkostninger	-71.881	-70.907
Resultat før skat	-830.672	1.984.529
2 Skat af årets resultat	182.622	-436.176
Årets resultat	-648.050	1.548.353
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.548.353
Disponeret fra overført resultat	-648.050	0
Disponeret i alt	-648.050	1.548.353

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	11.400.000	12.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.400.000</u>	<u>12.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.400.000</u>	<u>12.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>1.960.420</u>	<u>1.341.427</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.960.420</u>	<u>1.341.427</u>
	Aktiver i alt	<u>13.360.420</u>	<u>13.841.427</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>8.381.747</u>	<u>9.029.797</u>
Egenkapital i alt		<u>8.506.747</u>	<u>9.154.797</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>2.012.000</u>	<u>2.254.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.012.000</u>	<u>2.254.000</u>
Gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.269	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.423.959	2.207.549
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		59.378	55.176
Anden gæld		<u>193.067</u>	<u>169.905</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.841.673</u>	<u>2.432.630</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.841.673</u>	<u>2.432.630</u>
Passiver i alt		<u>13.360.420</u>	<u>13.841.427</u>

- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	7.481.443	7.606.443
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.548.354</u>	<u>1.548.354</u>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	9.029.797	9.154.797
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-648.050</u>	<u>-648.050</u>
	<u>125.000</u>	<u>8.381.747</u>	<u>8.506.747</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	67.233	59.493
Andre finansielle omkostninger	<u>4.648</u>	<u>11.414</u>
	<u>71.881</u>	<u>70.907</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	59.378	55.176
Årets regulering af udskudt skat	<u>-242.000</u>	<u>381.000</u>
	<u>-182.622</u>	<u>436.176</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>4.858.172</u>	<u>4.858.172</u>
Kostpris ultimo	<u>4.858.172</u>	<u>4.858.172</u>
Regulering til dagsværdi primo	7.641.828	6.041.828
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.100.000</u>	<u>1.600.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>6.541.828</u>	<u>7.641.828</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.400.000</u>	<u>12.500.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervsejendomme på i alt 1.200 m² beliggende i Risskov. Grunden jhar areal på alt 3.000 m².

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

30/6 2023

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkrav, bolig (%)	5,25
Leje pr. kvadratmeter	570

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.400 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.036 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.116 t.kr.

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	11.400.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.100.000</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis værdi udgør t.kr. 11.400.

6. Eventualposter Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kationeret for de tilknyttede virksomheders banklån og bankgarantier. De tilknyttede virksomheders bankgæld og bankgarantier udgør pr. 30. juni 2023 i alt 0.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Åkrogs Holding 2022 ApS, CVR-nr. 43351192, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Åkrogs Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter m.v. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vand, varme og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt gebyr.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Åkrogs Estate ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til norminel værdi.