

TEL.: +45 3945 0200
FAX: +45 3945 0202
CVR: 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32 · DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

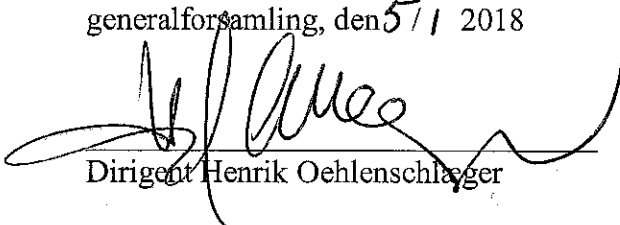
A.C. Finans ApS

**c/o Mortenstrupaard
Mortenstrupvej 75, 2970 Hørsholm**

(CVR nr. 10 77 68 05)

Årsrapport for 1/10 2016 – 30/9 2017

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 5/11 2018


Dirigent Henrik Oehlenschläger

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 7
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2016 – 30. september 2017	8
Balance pr. 30. september 2017	9 – 10
Noter	11 – 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for A.C. Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

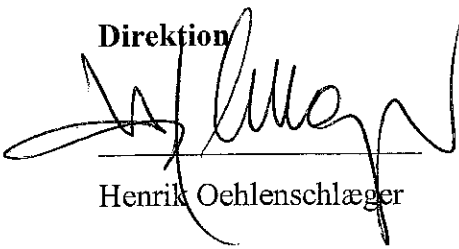
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi skal erklære, at selskabet stadig opfylder betingelserne om fravalg af revision.

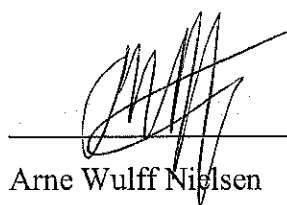
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 20. december 2017

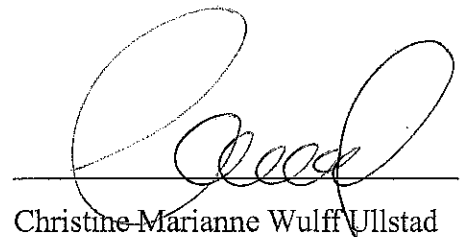
Direktion



Henrik Oehlenschläger



Arne Wulff Nielsen



Christine-Marianne Wulff Ullstad

Revisor erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i A.C. Finans ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A.C. Finans ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 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 FSR danske revisorers 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 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.

Hellerup, den 20. december 2017
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01


Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskab:**

A.C. Finans ApS
c/o Mortenstrupgaard
Mortenstrupvej 75
2970 Hørsholm
CVR-nr. 10 77 68 05

Hjemstedskommune:

Hørsholm

Direktion:

Henrik Oehlenschläger
Arne Wulff Nielsen
Christine Marianne Wulff Ullstad

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt besiddelse af finansielle anlægsaktiver.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet og anses som tilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter, andre driftsindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet og periodiseret leje ved udlejning af ejendommene.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt hermed forbundne omkostninger til sociale ydelser mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I afskrivningsgrundlaget modregnes en eventuel scrapværdi.

Afskrivningsperioden er fastsat ud fra den vurderede økonomiske brugstid, der udgør:

Bygninger	100 år
Kunstgenstande	10 år
Andre driftsmidler og inventar	3 – 5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Finansielle anlægsaktiver**Øvrige finansielle anlægsaktiver**

Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.351.705	2.141.578
Personaleomkostninger	1	352.938	341.103
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		1.998.767	1.800.475
Afskrivninger	2	463.159	524.695
Andre driftsomkostninger		4.200	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.531.408	1.275.780
Finansielle indtægter	3	0	5
Finansielle omkostninger	4	542.106	562.343
RESULTAT FØR SKAT		989.302	713.442
Skat af årets resultat	5	270.081	132.011
ÅRETS RESULTAT		719.221	581.431
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		719.221	581.431
		719.221	581.431

BALANCE pr. 30. september 2017

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>30/9 2017</u> kr.	<u>30/9 2016</u> kr.
Driftsmidler	6	849.135	877.424
Indretning af lejede lokaler	7	36.983	0
Ejendomme	8	18.099.946	18.291.333
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		18.986.064	19.168.757
Deposita	9	71.875	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		71.875	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		19.057.939	19.168.757
Tilgodehavende leje		655	63
Andre tilgodehavender		1.351.229	1.210.528
Forudbetalte omkostninger		98.300	106.894
TILGODEHAVENDER I ALT.....		1.450.184	1.317.485
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.144.402	482.441
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.594.586	1.799.926
AKTIVER I ALT		21.652.525	20.968.683

BALANCE pr. 30. september 2017

<u>PASSIVER</u>	Note	30/9 2017 kr.	30/9 2016 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		1.110.349	391.128
Udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	10	1.310.349	591.128
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse § 18 B		1.348.909	1.206.921
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		1.348.909	1.206.921
Gæld til realkreditinstitutter	11	16.681.566	17.180.348
Deposita og forudbetalt leje		819.169	775.961
Selskabsskat		270.081	132.011
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..		17.770.816	18.088.320
Kortfristet del af langfristet gæld	11	450.513	433.251
Bankgæld		5.084	5.027
Selskabsskat		132.011	0
Anden gæld		634.843	644.036
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..		1.222.451	1.082.314
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		18.993.267	19.170.634
PASSIVER I ALT		21.652.525	20.968.683
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Eventualposter m.v.	13		
Nærtstående parter	14		

NOTER

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personalemkostninger</u>		
Lønninger og gage	332.929	320.926
Pensioner	15.667	15.527
Andre omkostninger til social sikring	4.342	4.650
	<u>352.938</u>	<u>341.103</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Note 2 - Afskrivninger</u>		
Driftsmidler	270.497	333.308
Indretning af lejede lokaler	1.275	0
Ejendomme	191.387	191.387
	<u>463.159</u>	<u>524.695</u>
<u>Note 3 - Finansielle indtægter</u>		
Finansielle indtægter, øvrige	<u>0</u>	<u>5</u>
	<u>0</u>	<u>5</u>
<u>Note 4 - Finansielle omkostninger</u>		
Mellemregning med kapitalejere	12.523	13.436
Finansielle omkostninger, øvrige	529.583	548.907
	<u>542.106</u>	<u>562.343</u>
<u>Note 5 - Selskabsskat</u>		
Skat af årets resultat	<u>270.081</u>	<u>132.011</u>
	<u>270.081</u>	<u>132.011</u>

NOTER - fortsat

	30/9 2017	30/9 2016
	kr.	kr.
<u>Note 6 - Driftsmidler</u>		
Kostpris, primo	4.277.955	4.245.607
Tilgang til kostpris	246.408	104.388
Afgang til kostpris	15.749	72.040
Kostpris, ultimo	<u>4.508.614</u>	<u>4.277.955</u>
Akk. afskrivninger, primo	3.400.531	3.133.386
Afskrivninger vedr. årets afgang	11.549	66.163
Årets afskrivninger	270.497	333.308
Akk. afskrivninger, ultimo	<u>3.659.479</u>	<u>3.400.531</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI		
ULTIMO	<u>849.135</u>	<u>877.424</u>
<u>Note 7 - Indretning af lejede lokaler</u>		
Kostpris, primo	0	0
Tilgang til kostpris	38.258	0
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>38.258</u>	<u>0</u>
Akk. afskrivninger, primo	0	0
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0
Årets afskrivninger	1.275	0
Akk. afskrivninger, ultimo	<u>1.275</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI		
ULTIMO	<u>36.983</u>	<u>0</u>

NOTER - fortsat

	30/9 2017	30/9 2016
	kr.	kr.
<u>Note 8 - Ejendomme</u>		
Kostpris, primo	21.160.014	21.160.014
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>21.160.014</u>	<u>21.160.014</u>
Akk. afskrivninger, primo	2.868.681	2.677.294
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0
Årets afskrivninger	<u>191.387</u>	<u>191.387</u>
Akk. afskrivninger, ultimo	<u>3.060.068</u>	<u>2.868.681</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI		
ULTIMO	<u><u>18.099.946</u></u>	<u><u>18.291.333</u></u>

Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2016 for ejendomme udgør 73.300.000 heraf grundværdi 14.103.000.

Note 9 - Depositum

Kostpris, primo	0	0
Tilgang til kostpris	71.875	0
Afgang til kostpris	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris, ultimo	<u><u>71.875</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOTER - fortsat

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
	kr.	kr.
<u>Note 10 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital primo/ultimo	200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode:		
Saldo primo	0	0
Årets opskrivning/nedskrivning	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	391.128	-190.303
Overført af årets resultat	719.221	581.431
	<u>1.110.349</u>	<u>391.128</u>
Udbytte for regnskabsåret:		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.310.349</u>	<u>591.128</u>

	<u>Forfalden</u>	<u>Forfalden</u>	<u>Forfalden</u>
	u/1 år	2 - 5 år	e/5 år
<u>Note 11 - Gældsforpligtelser</u>			
Realkreditinstitutter	450.513	2.131.015	14.550.551
	<u>450.513</u>	<u>2.131.015</u>	<u>14.550.551</u>

NOTER - fortsat**Note 12 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.132 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 18.100.

Udover den tinglyste prioritetsgæld, er der tinglyst ejerpantebrev stort kt. 500.000 med meddelelse til Danske Bank.

Note 13 - Eventualposter m.v.

Vedligeholdelsespligt for ejendommen Falkoner Alle 41-43:

Indvendig vedligeholdelse kr. 0.

Udvendig vedligeholdelse § 18 kr. 264.989 og § 18 B kr. 1.464.077.

Vedligeholdelsespligt for ejendommen Henrik Ibsens vej 11:

Udvendig vedligeholdelse § 18 kr. 0 og § 18 B kr. -498.638.

Note 14 - Nærtstående parter**Bestemmende indflydelse:**

Hovedanpartshavere:

Direktør Christine Marianne Wulff Ullstad og direktør Arne Wulff Nielsen,
Mortenstrupvej 75, 2970 Hørsholm