

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 perioden 1. oktober 2017 – 30. september 2018

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 12 / 12 2018

Dirigent Henrik Oehlenschläger

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 7
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 – 30. september 2018.....	8
Balance pr. 30. september 2018	9 – 10
Noter	11 – 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

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 10. december 2018

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 2017 - 30. september 2018 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 revisorer's Etiske 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 10. december 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppe Møller Hansen
statsautoriseret revisor
mne41343

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 ejendoms-skatte, 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 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		1.994.924	2.351.705
Personaleomkostninger	1	<u>348.228</u>	<u>352.938</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		1.646.696	1.998.767
Afskrivninger	2	458.329	463.159
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>4.200</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.188.367	1.531.408
Finansielle omkostninger	3	<u>506.375</u>	<u>542.106</u>
RESULTAT FØR SKAT		681.992	989.302
Skat af årets resultat	4	<u>206.415</u>	<u>270.081</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>475.578</u></u>	<u><u>719.221</u></u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		<u>475.578</u>	<u>719.221</u>
		<u><u>475.578</u></u>	<u><u>719.221</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2018

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>30/9 2018</u> <u>kr.</u>	<u>30/9 2017</u> <u>kr.</u>
Driftsmidler	5	733.698	849.135
Indretning af lejede lokaler	6	43.162	36.983
Ejendomme	7	<u>17.908.559</u>	<u>18.099.946</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>18.685.419</u>	<u>18.986.064</u>
Deposita	8	<u>72.373</u>	<u>71.875</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>72.373</u>	<u>71.875</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		18.757.792	19.057.939
Tilgodehavende leje		6.375	655
Andre tilgodehavender		1.495.574	1.351.229
Forudbetalte omkostninger		<u>111.054</u>	<u>98.300</u>
TILGODEHAVENDER I ALT.....		<u>1.613.003</u>	<u>1.450.184</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>1.380.636</u>	<u>1.144.402</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.993.639</u>	<u>2.594.586</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>21.751.431</u></u>	<u><u>21.652.525</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2018

<u>PASSIVER</u>	Note	30/9 2018 kr.	30/9 2017 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.585.927	1.110.349
EGENKAPITAL I ALT	9	1.785.927	1.310.349
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse § 18 B		1.470.643	1.348.909
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		1.470.643	1.348.909
Gæld til realkreditinstitutter	10	16.126.595	16.681.566
Deposita og forudbetalt leje		755.739	819.169
Selskabsskat		206.427	270.081
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..		17.088.761	17.770.816
Kortfristet del af langfristet gæld	10	510.408	450.513
Bankgæld		0	5.084
Selskabsskat		270.074	132.011
Anden gæld		625.619	634.843
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..		1.406.101	1.222.451
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		18.494.862	18.993.267
PASSIVER I ALT		21.751.431	21.652.525
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualposter m.v.	12		

NOTER

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personalemkostninger</u>		
Lønninger og gager	328.758	332.929
Pensioner	15.745	15.667
Andre omkostninger til social sikring	3.725	4.342
	<u>348.228</u>	<u>352.938</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Note 2 - Afskrivninger</u>		
Driftsmidler	256.944	270.497
Indretning af lejede lokaler	9.998	1.275
Ejendomme	191.387	191.387
	<u>458.329</u>	<u>463.159</u>
<u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u>		
Mellemregning med kapitalejere	11.343	12.523
Finansielle omkostninger, øvrige	495.032	529.583
	<u>506.375</u>	<u>542.106</u>
<u>Note 4 - Selskabsskat</u>		
Skat af årets resultat	206.427	270.081
Regulering skat tidligere år	-12	0
	<u>206.415</u>	<u>270.081</u>

NOTE R - fortsat

	30/9 2018	30/9 2017
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Driftsmidler</u>		
Kostpris, primo	4.508.614	4.277.955
Tilgang til kostpris	141.507	246.408
Afgang til kostpris	24.673	15.749
Kostpris, ultimo	<u>4.625.448</u>	<u>4.508.614</u>
Akk. afskrivninger, primo	3.659.479	3.400.531
Afskrivninger vedr. årets afgang	24.673	11.549
Årets afskrivninger	<u>256.944</u>	<u>270.497</u>
Akk.afskrivninger, ultimo	<u>3.891.750</u>	<u>3.659.479</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI		
ULTIMO	<u><u>733.698</u></u>	<u><u>849.135</u></u>
<u>Note 6 - Indretning af lejede lokaler</u>		
Kostpris, primo	38.258	0
Tilgang til kostpris	16.177	38.258
Afgang til kostpris	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris, ultimo	<u>54.435</u>	<u>38.258</u>
Akk. afskrivninger, primo	1.275	0
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0
Årets afskrivninger	<u>9.998</u>	<u>1.275</u>
Akk.afskrivninger, ultimo	<u>11.273</u>	<u>1.275</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI		
ULTIMO	<u><u>43.162</u></u>	<u><u>36.983</u></u>

NOTE R - fortsat

	30/9 2018	30/9 2017
	kr.	kr.
<u>Note 7 - 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	3.060.068	2.868.681
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0
Årets afskrivninger	<u>191.387</u>	<u>191.387</u>
Akk. afskrivninger, ultimo	<u>3.251.455</u>	<u>3.060.068</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI		
ULTIMO	<u><u>17.908.559</u></u>	<u><u>18.099.946</u></u>

Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2017 for ejendomme udgør 73.300.000 heraf grundværdi 14.103.000.

Note 8 - Depositum

Kostpris, primo	71.875	0
Tilgang til kostpris	498	71.875
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>72.373</u>	<u>71.875</u>

NOTE R - fortsat

	30/9 2018	30/9 2017
	kr.	kr.
<u>Note 9 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital primo/ultimo	200.000	200.000
Overført resultat:		
Saldo primo	1.110.349	391.128
Overført af årets resultat	475.578	719.221
	<u>1.585.927</u>	<u>1.110.349</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.785.927</u>	<u>1.310.349</u>

	Forfalden u/1 år	Forfalden 2 - 5 år	Forfalden e/5 år
<u>Note 10 - Gældsforpligtelser</u>			
Realkreditinstitutter	510.408	2.131.015	13.995.580
	<u>510.408</u>	<u>2.131.015</u>	<u>13.995.580</u>

Note 11 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.637 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 17.909.

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

Note 12 - Eventualposter m.v.

Vedligeholdelsespligt for ejendommen Falkoner Alle 41-43:

Udvendig vedligeholdelse § 18 kr. 301.766 og § 18 B kr. 1.586.429.

Vedligeholdelsespligt for ejendommen Henrik Ibsens vej 11:

Udvendig vedligeholdelse § 18 kr. 0 og § 18 B kr. -515.501.

PENNEO

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

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

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-973513616100

IP: 80.196.xxx.xxx

2018-12-12 13:54:51Z

NEM ID 

Christine Marianne Wulff Ullstad

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-433775606021

IP: 87.63.xxx.xxx

2018-12-12 18:02:34Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-544895380618

IP: 87.63.xxx.xxx

2018-12-13 11:54:36Z

NEM ID 


Jeppé Møller Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2018-12-13 12:00:29Z

NEM ID 

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-973513616100

IP: 80.196.xxx.xxx

2018-12-13 12:05:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 78K6U-XXNIP-J200D-IQZDS-EWSGA-3MFM

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/validate>