

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
Mortenstrupevej 75, 2970 Hørsholm**

(CVR nr. 10 77 68 05)

Årsrapport for perioden 1. oktober 2018 – 30. september 2019

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 13. november 2019

Dirigent Christine Marianne Wulff Ullstad

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 – 7
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 – 30. september 2019	8
Balance pr. 30. september 2019	9 – 10
Noter	11 – 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

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 11. november 2019

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 2018 - 30. september 2019 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 revisors 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 11. november 2019
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 Oehlenschlæger
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 bedre end forventet og anses som meget tilfredsstillende, hvilket skyldes salg af selskabets ejendomme.

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.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består ejendomme der er solgt med overtagelse efter regnskabsårets udløb.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indgåede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		1.712.386	1.994.924
Personaleomkostninger	1	<u>498.694</u>	<u>348.228</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		1.213.692	1.646.696
Afskrivninger	2	498.681	458.329
Værdiregulering af ejendomme		<u>91.225.657</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		91.940.668	1.188.367
Finansielle indtægter		25.058	0
Finansielle omkostninger	3	<u>789.132</u>	<u>506.375</u>
RESULTAT FØR SKAT		91.176.594	681.992
Skat af årets resultat	4	<u>19.682.735</u>	<u>206.415</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>71.493.859</u></u>	<u><u>475.577</u></u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>71.493.859</u>	<u>475.577</u>
		<u><u>71.493.859</u></u>	<u><u>475.577</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2019

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>30/9 2019</u> kr.	<u>30/9 2018</u> kr.
Driftsmidler	5	1.338.015	733.698
Indretning af lejede lokaler	6	32.275	43.162
Ejendomme	7	<u>0</u>	<u>17.908.559</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>1.370.290</u>	<u>18.685.419</u>
Deposita	8	118.227	72.373
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>10.118.227</u>	<u>72.373</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>11.488.517</u>	<u>18.757.792</u>
VAREBEHOLDNINGER		<u>83.000.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavende leje		161	6.375
Andre tilgodehavender		1.966.202	1.495.574
Periodeafgrænsningsposter		<u>100.746</u>	<u>111.054</u>
TILGODEHAVENDER I ALT.....		<u>2.067.109</u>	<u>1.613.003</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	9	<u>2.428.141</u>	<u>1.380.636</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>87.495.250</u>	<u>2.993.639</u>
AKTIVER I ALT		<u>98.983.767</u>	<u>21.751.431</u>

BALANCE pr. 30. september 2019

<u>PASSIVER</u>	Note	30/9 2019 kr.	30/9 2018 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		73.079.785	1.585.926
Udbytte for regnskabsåret		0	0
EGENKAPITAL I ALT	10	73.279.785	1.785.926
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse § 18 B		1.593.645	1.470.643
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		1.593.645	1.470.643
Gæld til realkreditinstitutter	11	0	16.126.595
Deposita og forudbetalt leje		120.535	755.739
Selskabsskat		0	206.427
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..		120.535	17.088.761
Kortfristet del af langfristet gæld	11	2.294.325	510.408
Bankgæld		5.565	0
Selskabsskat		19.889.162	270.074
Deposita og forudbetalt leje		307.831	0
Anden gæld		1.469.888	625.619
Periodeafgrænsningsposter		23.031	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..		23.989.802	1.406.101
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		24.110.337	18.494.862
PASSIVER I ALT		98.983.767	21.751.431
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Eventualposter m.v.	13		

NOTER

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personalemkostninger</u>		
Løn, gager og honorar	479.255	328.758
Pensioner	15.855	15.745
Andre omkostninger til social sikring	3.584	3.725
	<u>498.694</u>	<u>348.228</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<u>Note 2 - Afskrivninger</u>		
Driftsmidler	304.358	256.944
Indretning af lejede lokaler	10.887	9.998
Ejendomme	183.436	191.387
	<u>498.681</u>	<u>458.329</u>
<u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, øvrige	784.888	495.032
Mellemregning med kapitalejere	4.244	11.343
	<u>789.132</u>	<u>506.375</u>
<u>Note 4 - Selskabsskat</u>		
Skat af årets resultat	19.683.334	206.427
Regulering skat tidligere år	-599	-12
	<u>19.682.735</u>	<u>206.415</u>

NOTER - fortsat

	30/9 2019	30/9 2018
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Driftsmidler</u>		
Kostpris, primo	4.625.447	4.508.614
Tilgang til kostpris	998.820	141.507
Afgang til kostpris	300.480	24.673
Kostpris, ultimo	<u>5.323.787</u>	<u>4.625.448</u>
Akk. afskrivninger, primo	3.891.750	3.659.479
Afskrivninger vedr. årets afgang	210.336	24.673
Årets afskrivninger	304.358	256.944
Akk.afskrivninger, ultimo	<u>3.985.772</u>	<u>3.891.750</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI		
ULTIMO	<u><u>1.338.015</u></u>	<u><u>733.698</u></u>
<u>Note 6 - Indretning af lejede lokaler</u>		
Kostpris, primo	54.435	38.258
Tilgang til kostpris	0	16.177
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>54.435</u>	<u>54.435</u>
Akk. afskrivninger, primo	11.273	1.275
Afskrivninger vedr. årets afgang	0	0
Årets afskrivninger	10.887	9.998
Akk.afskrivninger, ultimo	<u>22.160</u>	<u>11.273</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI		
ULTIMO	<u><u>32.275</u></u>	<u><u>43.162</u></u>

NOTER - fortsat

	30/9 2019	30/9 2018
	kr.	kr.
<u>Note 7 - Ejendomme</u>		
Kostpris, primo	21.160.014	21.160.014
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	21.160.014	0
Kostpris, ultimo	<u>0</u>	<u>21.160.014</u>
Akk. afskrivninger, primo	3.251.455	3.060.068
Afskrivninger vedr. årets afgang	3.434.891	0
Årets afskrivninger	183.436	191.387
Akk.afskrivninger, ultimo	<u>0</u>	<u>3.251.455</u>
REGNSKABSMÆSSIGM VÆRDI ULTIMO	<u><u>0</u></u>	<u><u>17.908.559</u></u>
<u>Note 8 - Depositum</u>		
Kostpris, primo	72.373	71.875
Tilgang til kostpris	45.854	498
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	<u>118.227</u>	<u>72.373</u>

Note 9 - Likvide beholdninger

Af likvide beholdninger er t.kr. 501 indestående på skødekonto i forbindelse med ejendomshandel.

NOTER - fortsat

	30/9 2019	30/9 2018
	kr.	kr.
<u>Note 10 - Egenkapital</u>		
Anpartskapital primo/ultimo	200.000	200.000
Overført resultat:		
Saldo primo	1.585.926	1.110.349
Overført af årets resultat	71.493.859	475.577
	<u>73.079.785</u>	<u>1.585.926</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>73.279.785</u>	<u>1.785.926</u>

	Forfalden u/1 år	Forfalden 2 - 5 år	Forfalden e/5 år
<u>Note 11 - Gældsforpligtelser</u>			
Realkreditinstitutter	2.294.325	0	0
	<u>2.294.325</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Kursværdien af prioritetsgæld udgør pr. 30. september 2019 t.kr. 2.363.

Note 12 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.294 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 59.500.

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:

Udvendig vedligeholdelse § 18 t.kr. 345 og § 18 B t.kr. 1.711.

Vedligeholdelsespligt for ejendommen Henrik Ibsens vej 11:

Udvendig vedligeholdelse § 18 t.kr. 0 og § 18 B t.kr. -526.

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.”

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-973513616100

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-11-13 08:28:04Z

NEM ID 

Christine Marianne Wulff Ullstad

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-433775606021

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-11-13 11:18:02Z

NEM ID 

Arne Wulff Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-544895380618

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-11-13 11:28:16Z

NEM ID 

Jeppe Møller Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:38650270

IP: 217.74.xxx.xxx

2019-11-14 07:44:43Z

NEM ID 

Christine Marianne Wulff Ullstad

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-433775606021

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-11-14 10:03:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UE7GP-6N844-31742-772U7-D7DDY-KT3VL

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 tidsstemplet 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>