



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
F 7462 4950
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Til Erhvervsstyrelsen

A. C. Invest ApS
Nørrekobbel 9
6400 Sønderborg

CVR nr. 28 30 11 89

Årsrapport for 1. januar 2016 - 31. december 2016

(12. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 16 / 3 2017

Dirigent Henning H. Hansen

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for A. C. Invest ApS, Sønderborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 20. februar 2017

Direktionen

Henning Havgård Hansen

Hans Christian Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A. C. Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A. C. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

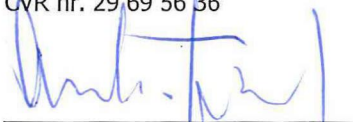
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 20. februar 2017

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

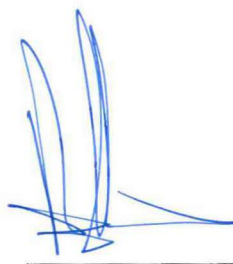
CVR nr. 29 69 56 36



Michael Munk-Fredslund

Registreret revisor

HD - Cand. Merc. Aud.



Annette Kjærgaard-Jensen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft et overskud efter skat på kr. 241.352 mod et overskud på kr. 217.906 sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Bortset fra nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra erhvervsudlejning og indregnes løbende i resultatopgørelsen. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt evt. reparation og vedligeholdelse.

Finansielle poster

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 godtgørelse under àcontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20%

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Ikke børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger samt ændringer i kortfristet gæld på selskabets driftskreditter.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed 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.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2016

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	468.373	468.600
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-78.542</u>	<u>-78.542</u>
Resultat før finansielle poster	389.831	390.058
Andre finansielle indtægter	2.733	592
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-82.858</u>	<u>-125.077</u>
Ordinært resultat før skat	309.706	265.573
Skat af årets resultat	<u>-68.354</u>	<u>-47.667</u>
Årets resultat	<u><u>241.352</u></u>	<u><u>217.906</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	200.000	0
Overført resultat	<u>41.352</u>	<u>217.906</u>
Disponeret i alt	<u><u>241.352</u></u>	<u><u>217.906</u></u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
AKTIVER				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	3.800.376	92,1	3.878.918	94,6
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.800.376</u>	<u>92,1</u>	<u>3.878.918</u>	<u>94,6</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>3.800.376</u></u>	<u><u>92,1</u></u>	<u><u>3.878.918</u></u>	<u><u>94,6</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Andre tilgodehavender	10	0,0	7.500	0,2
Tilgodehavender i alt	<u>10</u>	<u>0,0</u>	<u>7.500</u>	<u>0,2</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>5.647</u>	<u>0,1</u>	<u>3.615</u>	<u>0,1</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>320.985</u>	<u>7,8</u>	<u>210.790</u>	<u>5,1</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>326.642</u></u>	<u><u>7,9</u></u>	<u><u>221.905</u></u>	<u><u>5,4</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>4.127.018</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>4.100.823</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
PASSIVER				
Egenkapital				
Virksomhedskapital	210.000	5,1	210.000	5,1
Overført resultat	675.738	16,4	634.386	15,5
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	4,8	0	0,0
Egenkapital i alt	1.085.738	26,3	844.386	20,6
Hensatte forpligtelser				
Hensættelser til udskudt skat	233.266	5,7	215.974	5,3
Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)				
1. Gæld til realkreditinstitutter	2.418.986	58,6	2.643.557	64,5
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.418.986	58,6	2.643.557	64,5
1. Kortfristet del af langfristet gæld	226.024	5,5	222.876	5,4
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	163.004	3,9	174.030	3,6
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	389.028	9,4	396.906	9,7
Gældsforpligtelser i alt	2.808.014	68,0	3.040.463	74,1
Passiver i alt	4.127.018	100,0	4.100.823	100,0

2. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter til årsrapporten

Kr. Sidste år

Note 1. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.866.433</u>	<u>2.645.010</u>	<u>226.024</u>	<u>2.068.064</u>
	<u>2.866.433</u>	<u>2.645.010</u>	<u>226.024</u>	<u>2.068.064</u>

Note 2. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Ingen

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende gade nr., matr. nr. Sønderborg 4994, er tinglyst følgende hæftelser:

	Kr.	Sidste år
1. Kreditforening	2.846.000	2.846.000
2. Kreditforening	1.443.000	1.443.000
3. Pengeinstitut	1.500.000	1.500.000

Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for gæld.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr. 3.800.376 3.878.918