

# **ACPT Ejendomme ApS**

**Kronprinsensgade 5, 2., 1114 København K**

**CVR-nr. 29 41 08 87**

## **Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. oktober 2019.

---

**Christian Jacob Hincheldey**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for ACPT Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 2. oktober 2019

### **Direktion**

Stine Louise Alwén

Christian Jacob Hincheldey

### **Bestyrelse**

Stine Louise Alwén

Christian Jacob Hincheldey

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i ACPT Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ACPT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 revisorerets 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.

København, den 2. oktober 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Jan Tønnesen**

statsautoriseret revisor  
mne9459

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ACPT Ejendomme ApS Kronprinsensgade 5, 2. 1114 København K
	CVR-nr.: 29 41 08 87
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Stine Louise Alwén Christian Jacob Hincheldey
<b>Direktion</b>	Stine Louise Alwén Christian Jacob Hincheldey
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Perch Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive erhvervsmæssig virksomhed, herunder investering i samt udlejning og administration af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 520.782 mod 606.204 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 160.818 mod 228.749 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ACPT Ejendomme 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører lejeindtægt ved udlejning af virksomhedens ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

	Brugstid
Bygninger	20-50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ACPT Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>520.782</b>	<b>606.204</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-223.008	-214.380
<b>Driftsresultat</b>	<b>297.774</b>	<b>391.824</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.734	0
Andre finansielle indtægter	4.527	3.600
Øvrige finansielle omkostninger	-94.165	-102.124
<b>Resultat før skat</b>	<b>218.870</b>	<b>293.300</b>
1 Skat af årets resultat	-58.052	-64.551
<b>Årets resultat</b>	<b>160.818</b>	<b>228.749</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	500.000
Overføres til overført resultat	10.818	0
Disponeret fra overført resultat	0	-271.251
<b>Disponeret i alt</b>	<b>160.818</b>	<b>228.749</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	10.230.877	10.447.585
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	56.700	63.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.287.577</u>	<u>10.510.585</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.287.577</u></b>	<b><u>10.510.585</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	238.003	168.985
	Andre tilgodehavender	199.420	226.367
	Tilgodehavender i alt	<u>437.423</u>	<u>395.352</u>
	Likvide beholdninger	<u>615.362</u>	<u>993.742</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.052.785</u></b>	<b><u>1.389.094</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.340.362</u></b>	<b><u>11.899.679</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
5 Overført resultat	1.016.853	1.006.035
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.166.853</b>	<b>5.506.035</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	507.393	492.525
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>507.393</b>	<b>492.525</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	5.256.955	5.544.487
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.256.955	5.544.487
Kortfristet del af langfristet gæld	289.000	220.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.000	0
Selskabsskat	43.184	40.470
Anden gæld	71.977	96.162
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	409.161	356.632
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.666.116</b>	<b>5.901.119</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.340.362</b>	<b>11.899.679</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	43.184	40.470
Årets regulering af udskudt skat	14.868	24.081
	<b><u>58.052</u></b>	<b><u>64.551</u></b>
 <b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris	12.445.530	12.412.282
Tilgang i årets løb	0	33.248
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>12.445.530</u></b>	<b><u>12.445.530</u></b>
Af- og nedskrivninger	-1.997.945	-1.783.565
Årets afskrivninger	-216.708	-214.380
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>-2.214.653</u></b>	<b><u>-1.997.945</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>10.230.877</u></b>	<b><u>10.447.585</u></b>
 <b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris	63.000	63.000
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>63.000</u></b>	<b><u>63.000</u></b>
Årets afskrivninger	-6.300	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>-6.300</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>56.700</u></b>	<b><u>63.000</u></b>
 <b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>4.000.000</u></b>

## Noter

---

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat	1.006.035	1.277.286
Årets overførte overskud eller underskud	<u>10.818</u>	<u>-271.251</u>
	<b><u>1.016.853</u></b>	<b><u>1.006.035</u></b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte	500.000	0
Udloddet udbytte	-500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>150.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.545.955	5.764.487
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-289.000</u>	<u>-220.000</u>
	<b><u>5.256.955</u></b>	<b><u>5.544.487</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.098.122</u>	<u>4.409.583</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er tinglyst ejerpantebreve, som er i behold, på i alt t.kr. 3.886 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.294. Herudover er der til sikkerhed for eventuelle mellemværender med ejerforening tinglyst vedtægter pantstiftende for t.kr. 130.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Aulau ApS, CVR-nr. 30598970 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		