

ACPT Ejendomme ApS

Vilvordevej 14, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 29 41 08 87

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. oktober 2018.

Henning Ravn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 2. oktober 2018

Direktion

Henning Ravn

Bestyrelse

Henning Ravn

Annelise Bergishagen Ravn

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i ACPT Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ACPT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 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 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen

statsautoriseret revisor
mne9459

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | ACPT Ejendomme ApS Vilvordevej 14 2920 Charlottenlund |
| | CVR-nr.: 29 41 08 87 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Bestyrelse | Henning Ravn Annelise Bergishagen Ravn |
| Direktion | Henning Ravn |
| Revisor | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø |
| Modervirksomhed | ACPT 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 606.204 mod 518.916 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 228.749 mod 110.334 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 606.204 | 518.916 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -214.380 | -210.033 |
| Driftsresultat | 391.824 | 308.883 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.600 | 5.600 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -102.124 | -173.003 |
| Resultat før skat | 293.300 | 141.480 |
| 1 Skat af årets resultat | -64.551 | -31.146 |
| Årets resultat | 228.749 | 110.334 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 500.000 | 0 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 110.334 |
| Disponeret fra overført resultat | -271.251 | 0 |
| Disponeret i alt | 228.749 | 110.334 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 10.447.585 | 10.628.717 |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 63.000 | 63.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>10.510.585</u> | <u>10.691.717</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>10.510.585</u> | <u>10.691.717</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 226.367 | 137.229 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0 | 58.771 |
| Andre tilgodehavender | 168.985 | 59.011 |
| Tilgodehavender i alt | <u>395.352</u> | <u>255.011</u> |
| Likvide beholdninger | <u>993.742</u> | <u>836.756</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.389.094</u> | <u>1.091.767</u> |
| Aktiver i alt | <u>11.899.679</u> | <u>11.783.484</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 4.000.000 | 4.000.000 |
| 5 | Overført resultat | 1.006.035 | 1.277.286 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 500.000 | 0 |
| | Egenkapital i alt | <u>5.506.035</u> | <u>5.277.286</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 492.525 | 468.444 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>492.525</u> | <u>468.444</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 6 | Gæld til realkreditinstitutter | 5.544.487 | 5.799.227 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.544.487</u> | <u>5.799.227</u> |
| | Gældsforpligtelser | 220.000 | 114.958 |
| | Selskabsskat | 40.470 | 0 |
| | Anden gæld | 96.162 | 123.569 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>356.632</u> | <u>238.527</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>5.901.119</u> | <u>6.037.754</u> |
| | Passiver i alt | <u>11.899.679</u> | <u>11.783.484</u> |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | |
| 8 Eventualposter | | | |

Noter

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 40.470 | -58.771 |
| Årets regulering af udskudt skat | 24.081 | 89.917 |
| | <u>64.551</u> | <u>31.146</u> |
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. juli 2017 | 12.412.282 | 11.929.546 |
| Tilgang i årets løb | 33.248 | 482.736 |
| Kostpris 30. juni 2018 | <u>12.445.530</u> | <u>12.412.282</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2017 | -1.783.565 | -1.573.532 |
| Årets afskrivninger | -214.380 | -210.033 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2018 | <u>-1.997.945</u> | <u>-1.783.565</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 | <u>10.447.585</u> | <u>10.628.717</u> |
| 3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. juli 2017 | 63.000 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 63.000 |
| Kostpris 30. juni 2018 | <u>63.000</u> | <u>63.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 | <u>63.000</u> | <u>63.000</u> |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. juli 2017 | 4.000.000 | 4.000.000 |
| | <u>4.000.000</u> | <u>4.000.000</u> |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. juli 2017 | 1.277.286 | 1.166.952 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -271.251 | 110.334 |
| | <u>1.006.035</u> | <u>1.277.286</u> |

Noter

| | <u>30/6 2018</u> | <u>30/6 2017</u> |
|------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 6. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 5.764.487 | 5.914.185 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-220.000</u> | <u>-114.958</u> |
| | <u>5.544.487</u> | <u>5.799.227</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>4.409.583</u> | <u>4.563.596</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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. 10.447. Herudover er der til sikkerhed for eventuelle mellemværender med ejerforening tinglyst vedtægter pantstiftende for t.kr. 130.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ACPT Holding ApS, CVR-nr. 21401234 som administrationsselskab 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.