

# **ACPT Ejendomme ApS**

**Vilvordevej 14, 2920 Charlottenlund**

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

## **Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. oktober 2016.

---

Henning Ravn  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2016/17 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 6. oktober 2016

### **Direktion**

Henning Ravn

### **Bestyrelse**

Henning Ravn

Annelise Bergishagen Ravn

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i ACPT Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ACPT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. oktober 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ACPT Ejendomme ApS Vilvordevej 14 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 29 41 08 87
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Henning Ravn Annelise Bergishagen Ravn
<b>Direktion</b>	Henning Ravn
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	ACPT Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

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

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

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer i det kommende regnskabsår et resultat på samme niveau som i 2015/16.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for ACPT Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører lejeindtægt ved udlejning af virksomhedens ejendom og indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv 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, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 generalforsamlingen.

### **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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>446.077</b>	<b>574.256</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-204.710	-201.106
<b>Driftsresultat</b>	<b>241.367</b>	<b>373.150</b>
Andre finansielle indtægter	0	61.045
1 Øvrige finansielle omkostninger	-107.905	-155.258
<b>Resultat før skat</b>	<b>133.462</b>	<b>278.937</b>
2 Skat af årets resultat	-29.361	-63.613
<b>Årets resultat</b>	<b>104.101</b>	<b>215.324</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	104.101	215.324
<b>Disponeret i alt</b>	<b>104.101</b>	<b>215.324</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>10.356.014</u>	<u>10.488.653</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.356.014</u>	<u>10.488.653</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.356.014</u></b>	<b><u>10.488.653</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>36.333</u>	<u>819.470</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>36.333</u>	<u>819.470</u>
	Likvide beholdninger	<u>216.696</u>	<u>206.394</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>253.029</u></b>	<b><u>1.025.864</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.609.043</u></b>	<b><u>11.514.517</u></b>

**Balance 30. juni**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
5 Overført resultat	1.166.952	1.062.851
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.166.952</b>	<b>5.062.851</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	378.527	349.166
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>378.527</b>	<b>349.166</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.625.220	4.864.713
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.331	679.893
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.650.551	5.544.606
Kortfristet del af langfristet gæld	242.481	240.210
Selskabsskat	0	21.298
Anden gæld	170.532	296.386
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	413.013	557.894
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.063.564</b>	<b>6.102.500</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.609.043</b>	<b>11.514.517</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

**Noter**

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.533	32.376
Andre finansielle omkostninger	103.372	122.882
	<b>107.905</b>	<b>155.258</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	35.217
Årets regulering af udskudt skat	29.361	28.396
	<b>29.361</b>	<b>63.613</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris	11.857.475	11.857.475
Tilgang i årets løb	72.071	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>11.929.546</b>	<b>11.857.475</b>
Af- og nedskrivninger	-1.368.822	-1.167.716
Årets afskrivninger	-204.710	-201.106
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>-1.573.532</b>	<b>-1.368.822</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>10.356.014</b>	<b>10.488.653</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været nogle bevægelser på virksomhedskapitalen.

## Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat	1.062.851	847.527
Årets overførte overskud eller underskud	104.101	215.324
	<b>1.166.952</b>	<b>1.062.851</b>

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 kr.
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	242.481	3.229.683	4.867.701	5.104.922
	<b>242.481</b>	<b>3.229.683</b>	<b>4.867.701</b>	<b>5.104.922</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der tinglyst ejerpantebreve, som er i behold, på i alt t.kr. 4.850 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.356. 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 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.