

ACPT Ejendomme ApS

Kronprinsensgade 5, 2., 1114 København K

CVR-nr. 29 41 08 87

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. september 2020.

Christian Jacob Hincheldey
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. september 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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.

København, den 24. september 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen

statsautoriseret revisor
mne9459

Selskabsoplysninger

Selskabet	ACPT Ejendomme ApS Kronprinsensgade 5, 2. 1114 København K
	CVR-nr.: 29 41 08 87
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Stine Louise Alwén Christian Jacob Hincheldey
Direktion	Stine Louise Alwén Christian Jacob Hincheldey
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	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 900.101 mod 520.782 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 426.180 mod 160.818 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	900.101	520.782
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-269.762	-223.008
Driftsresultat	630.339	297.774
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.201	10.734
Andre finansielle indtægter	0	4.527
1 Øvrige finansielle omkostninger	-87.181	-94.165
Resultat før skat	546.359	218.870
2 Skat af årets resultat	-120.179	-58.052
Årets resultat	426.180	160.818
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	150.000
Overføres til overført resultat	426.180	10.818
Disponeret i alt	426.180	160.818

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	12.220.963	10.230.877
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.400	56.700
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.271.363</u>	<u>10.287.577</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.271.363</u>	<u>10.287.577</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	238.003
Andre tilgodehavender	0	199.420
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>437.423</u>
Likvide beholdninger	<u>384.783</u>	<u>615.362</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>384.783</u>	<u>1.052.785</u>
Aktiver i alt	<u>12.656.146</u>	<u>11.340.362</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
6 Overført resultat	1.443.033	1.016.853
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	150.000
Egenkapital i alt	5.443.033	5.166.853
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	524.926	507.393
Hensatte forpligtelser i alt	524.926	507.393
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	5.874.696	5.256.955
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.874.696	5.256.955
Kortfristet del af langfristet gæld	307.700	289.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	167.207	5.000
Selskabsskat	145.830	43.184
Anden gæld	192.754	71.977
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	813.491	409.161
Gældsforpligtelser i alt	6.688.187	5.666.116
Passiver i alt	12.656.146	11.340.362

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	2019/20	2018/19
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	87.181	94.165
	87.181	94.165
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	102.646	43.184
Årets regulering af udskudt skat	17.533	14.868
	120.179	58.052
3. Grunde og bygninger		
Kostpris	12.445.530	12.445.530
Tilgang i årets løb	2.253.548	0
Kostpris 30. juni 2020	14.699.078	12.445.530
Af- og nedskrivninger	-2.214.653	-1.997.945
Årets afskrivninger	-263.462	-216.708
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	-2.478.115	-2.214.653
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	12.220.963	10.230.877
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris	63.000	63.000
Kostpris 30. juni 2020	63.000	63.000
Af- og nedskrivninger	-6.300	0
Årets afskrivninger	-6.300	-6.300
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	-12.600	-6.300
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	50.400	56.700

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000.000
	4.000.000	4.000.000
6. Overført resultat		
Overført resultat	1.016.853	1.006.035
Årets overførte overskud eller underskud	426.180	10.818
	1.443.033	1.016.853
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte	-150.000	500.000
Udloddet udbytte	150.000	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	0	150.000
	0	150.000
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.182.396	5.545.955
Heraf forfalder inden for 1 år	-307.700	-289.000
	5.874.696	5.256.955

Noter

9. 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. 12.221. Herudover er der til sikkerhed for eventuelle mellemværender med ejerforening tinglyst vedtægter pantstiftende for t.kr. 161.

10. Eventualposter

Sambeskatning

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stine Louise Alwén

Direktør

På vegne af: ACPT Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-376005742756

IP: 87.63.xxx.xxx

2020-09-25 10:45:24Z

NEM ID 

Stine Louise Alwén

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ACPT Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-376005742756

IP: 87.63.xxx.xxx

2020-09-25 10:45:24Z

NEM ID 

Christian Jacob Hincheldey

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: ACPT Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-574126220823

IP: 2.58.xxx.xxx

2020-09-26 09:43:29Z

NEM ID 

Christian Jacob Hincheldey

Direktør og dirigent

På vegne af: ACPT Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-574126220823

IP: 2.58.xxx.xxx

2020-09-26 09:43:29Z

NEM ID 

Jan Tønnesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Gran Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:44852267

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-09-27 05:44:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 01TNZ-4INMP-DWVEL-PBXLV-YZK4A-6MUUWU

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 tidsstempelt 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>