

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

ACA PROJEKT BYG APS

Westend 11

1661 København V

CVR-nr. 30 07 85 94

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2017

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	12
Noter	13-15

Selskab

ACA Projekt Byg ApS
c/o Hotel Westend
Westend 11
1661 København V

CVR-nummer 30 07 85 94

10. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Brian Thygesen Trane

Bestyrelse

Brian Thygesen Trane

Allan Valdemar Bostok Trane

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at beskæftige sig med udvikling, opførelse og køb/salg af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet. Ledelsen er opmærksomme på kapitaltabet og forventer at denne kan reetableres ved egen indtjening.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for ACA Projekt Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2016.

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

Undertegnede anser fortsat betingelserne for fravalg af revision af årsrapporten for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 9. juni 2017

I direktionen

Brian Thygesen Trane

I bestyrelsen

Brian Thygesen Trane

Allan Valdemar Bostok Trane

Til den daglige ledelse i ACA Projekt Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ACA Projekt Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 revisorer's 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.

Søborg, den 9. juni 2017

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i de perioder de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser omfatter dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Administrationselskabet West ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Ændringer i de skønnede dagsværdier føres i resultatopgørelsen.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	201.101	78.430
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	201.101	78.430
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-61.451</u>	<u>-60.428</u>
RESULTAT FØR SKAT	139.650	18.002
3 Skat af årets resultat	<u>-30.723</u>	<u>-667.709</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>108.927</u></u>	<u><u>-649.707</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	108.927	-649.707
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>108.927</u></u>	<u><u>-649.707</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4 Investeringsejendomme	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	196.113	196.113
Andre tilgodehavender	<u>81.043</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>277.156</u>	<u>196.113</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>277.156</u>	<u>196.113</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>3.377.156</u></u>	<u><u>3.296.113</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	-2.908.113	-3.017.040
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-2.758.113</u>	<u>-2.867.040</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>3.080.000</u>	<u>3.080.000</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>3.080.000</u>	<u>3.080.000</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	2.999.305	2.999.305
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	27.340
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	30.723	0
Anden gæld	<u>25.241</u>	<u>56.508</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>3.055.269</u>	<u>3.083.153</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>6.135.269</u>	<u>6.163.153</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>3.377.156</u></u>	<u><u>3.296.113</u></u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	150.000	-2.367.333	0	-2.217.333
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-649.707</u>	<u>0</u>	<u>-649.707</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	150.000	-3.017.040	0	-2.867.040
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>108.927</u>	<u>0</u>	<u>108.927</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u><u>150.000</u></u>	<u><u>-2.908.113</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-2.758.113</u></u>

1	<u>Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi		0	0
	Finansielle forpligtelser reguleret til dagsværdi		<u>0</u>	<u>0</u>
	I ALT		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
2	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt		<u>61.451</u>	<u>60.428</u>
	I ALT		<u><u>61.451</u></u>	<u><u>60.428</u></u>
3	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>
				<u>2015</u>
	Skyldig pr. 1/1 2016	0	0	
	Skat af årets resultat	<u>30.723</u>	<u>0</u>	<u>30.723</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u><u>30.723</u></u>	<u><u>0</u></u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u><u>30.723</u></u>	<u><u>667.709</u></u>

4 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendom	I ALT	31/12 2015
Kostpris pr. 1/1 2016	5.758.420	5.758.420	5.758.420
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
	<u>5.758.420</u>	<u>5.758.420</u>	<u>5.758.420</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2016			
Værdireguleringer pr. 1/1 2016	2.658.420	2.658.420	2.658.420
Årets værdiregulering til dagsværdi	0	0	0
	<u>2.658.420</u>	<u>2.658.420</u>	<u>2.658.420</u>
VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2016			
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016	<u><u>3.100.000</u></u>	<u><u>3.100.000</u></u>	<u><u>3.100.000</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Kreditinstitutter	<u>3.080.000</u>	<u>3.080.000</u>
I ALT	<u>3.080.000</u>	<u>3.080.000</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Kreditinstitutter	<u>2.600.000</u>	<u>2.640.894</u>
I ALT	<u>2.600.000</u>	<u>2.640.894</u>

6 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 532.868.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet West ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er overfor tredjemand ydet garanti på kr. 52.250.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.080.000 er givet pant i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 3.100.000 .

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.000.000, i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 3.100.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut

PENNEO

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

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

Brian Thygesen Trane

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 62.66.194.71

2017-06-11 11:14:48Z

NEM ID 

Brian Thygesen Trane

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 62.66.194.71

2017-06-11 11:14:48Z

NEM ID 

Allan Valdemar Bostok Trane

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-044207459092

IP: 62.44.134.207

2017-06-11 13:56:54Z

NEM ID 

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1297674212458

IP: 85.235.247.2

2017-06-12 07:31:50Z

NEM ID 

Brian Thygesen Trane

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 77.66.30.32

2017-06-13 15:28:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EB1L7-ZE3FW-65VCS-BAY8D-4JFU-F3KUT

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 tidsstemplet 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>