

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

ACA PROJEKT BYG APS

Westend 11

1661 København V

CVR-nr. 30 07 85 94

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2016

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5-8 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2015 | 10-11 |
| Noter | 12-15 |

Selskab

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

CVR-nummer 30 07 85 94

9. 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

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 17. juni 2016

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 2015, 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.

Søborg, den 17. juni 2016

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

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

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 omfatter renter, samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% 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 selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommen 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. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til netto realisationsværdi, 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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser".

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|------------------------|-----------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 78.430 | 86.509 |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser | <u>0</u> | <u>0</u> |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | 78.430 | 86.509 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-60.428</u> | <u>-54.751</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | 18.002 | 31.758 |
| 3 Skat af årets resultat | <u>-667.709</u> | <u>-83.657</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>-649.707</u></u> | <u><u>-51.899</u></u> |

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

| | | |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Overført resultat | -649.707 | -51.899 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>0</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u><u>-649.707</u></u> | <u><u>-51.899</u></u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> | |
|-------------|--|-------------------|------------------|
| 4 | Investeringsejendomme | 3.100.000 | 3.100.000 |
| | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | 3.100.000 | 3.100.000 |
| | ANLÆGSAKTIVER | 3.100.000 | 3.100.000 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 196.113 | 196.113 |
| 3 | Udskudte skatteaktiver | 0 | 667.709 |
| | TILGODEHAVENDER | 196.113 | 863.822 |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER | 196.113 | 863.822 |
| | AKTIVER I ALT | <u>3.296.113</u> | <u>3.963.822</u> |

| <u>Note</u> | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital | 150.000 | 150.000 |
| Overført resultat | -3.017.040 | -2.367.333 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 5 EGENKAPITAL | <u>-2.867.040</u> | <u>-2.217.333</u> |
| Kreditinstitutter i øvrigt | <u>3.080.000</u> | <u>3.080.000</u> |
| 6 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 | 27.340 | 27.340 |
| Anden gæld | <u>56.508</u> | <u>74.510</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | <u>3.083.153</u> | <u>3.101.155</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | <u>6.163.153</u> | <u>6.181.155</u> |
| PASSIVER I ALT | <u><u>3.296.113</u></u> | <u><u>3.963.822</u></u> |
| 8 Eventualforpligtelser | | |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| 1 | | Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser | | 2015 | 2014 |
|------------------------|--|---|----------------|-------------------------------|---------------|
| | | | | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 0 |
| | | | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| I ALT | | | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 | | Øvrige finansielle omkostninger | | 2015 | 2014 |
| | | | | 60.428 | 54.751 |
| | | | | <u>60.428</u> | <u>54.751</u> |
| I ALT | | | | <u>60.428</u> | <u>54.751</u> |
| 3 | | Selskabsskat og udskudt skat | | | |
| | | Selskabsskat | Udskudt skat | Ifølge resul- tatopgørelse | 2014 |
| | | 0 | -667.709 | | |
| | | <u>0</u> | <u>667.709</u> | <u>667.709</u> | <u>83.657</u> |
| | | <u>0</u> | <u>0</u> | | |
| SKAT AF ÅRETS RESULTAT | | | | <u>667.709</u> | <u>83.657</u> |

4 Investeringsjendomme

| | <u>Investerings- ejendom</u> | <u>I ALT</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kostpris pr. 1/1 2015 | 5.758.420 | 5.758.420 | 5.758.420 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 0 |
| Afgang i året | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| KOSTPRIS PR. 31/12 2015 | <u>5.758.420</u> | <u>5.758.420</u> | <u>5.758.420</u> |
| Værdireguleringer pr. 1/1 2015 | 2.658.420 | 2.658.420 | 2.658.420 |
| Årets værdiregulering til dagsværdi | 0 | 0 | 0 |
| VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2015 | <u>2.658.420</u> | <u>2.658.420</u> | <u>2.658.420</u> |
| REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015 | <u><u>3.100.000</u></u> | <u><u>3.100.000</u></u> | <u><u>3.100.000</u></u> |

| 5 Egenkapital | 31/12 2015 | 31/12 2014 |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital pr. 31/12 2015 | 150.000 | 150.000 |
| Overført resultat pr. 1/1 2015 | -2.367.333 | -2.315.434 |
| Overført af årets resultat | -649.707 | -51.899 |
| Overført resultat pr. 31/12 2015 | -3.017.040 | -2.367.333 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015 | 0 | 0 |
| Udbetalt udbytte i regnskabsåret | 0 | 0 |
| Forslag til udbytte | 0 | 0 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015 | 0 | 0 |
| Egenkapital pr. 31/12 2015 | <u>-2.867.040</u> | <u>-2.217.333</u> |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | 31/12 2015 | 31/12 2014 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| Kreditinstitutter i øvrigt | 3.080.000 | 3.080.000 | 0 | 2.640.894 |
| I ALT | <u>3.080.000</u> | <u>3.080.000</u> | <u>0</u> | <u>2.640.894</u> |

7 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 663.749.

8 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 administrationselskabet West ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 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 registeret, 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: 217.157.237.97

19-06-2016 kl. 20:29:56 UTC

NEM ID 

Brian Thygesen Trane

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 217.157.237.97

19-06-2016 kl. 20:29:56 UTC

NEM ID 

Allan Valdemar Bostok Trane

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-044207459092

IP: 83.94.201.56

20-06-2016 kl. 13:40:41 UTC

NEM ID 

Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1297674212458

IP: 85.235.247.2

20-06-2016 kl. 13:48:05 UTC

NEM ID 

Brian Thygesen Trane

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 77.66.30.32

20-06-2016 kl. 14:46:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HEWPA-JNYEK-3VUC6-STIEQ2-1U62C-SF5DV

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>