

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

**ACA PROJEKT BYG APS**

**Løvholmen 2**

**2720 Vanløse**

**CVR-nr. 30 07 85 94**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 20/5 2019

---

Brian Thygesen Trane  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-15

**Selskab**

ACA Projekt Byg ApS  
c/o Hotel Westend  
Løvholmen 2  
2720 Vanløse

CVR-nummer 30 07 85 94

Hjemsted: København

**Direktion**

Brian Thygesen Trane

**Bestyrelse**

Brian Thygesen Trane

Allan Valdemar Bostok Trane

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

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

**Indregning og måling af investeringsejendomme**

Investeringsejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der henvises til note 4 hvoraf en følsomhedsanalyse fremgår.

**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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 20. maj 2019

#### I direktionen

---

Brian Thygesen Trane  
Adm. direktør

#### I bestyrelsen

---

Brian Thygesen Trane  
Bestyrelsesmedlem

---

Allan Valdemar Bostok Trane  
Bestyrelsesmedlem

## Til den daglige ledelse i ACA Projekt Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ACA Projekt Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 20. maj 2019

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne23408

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", "eksterne omkostninger" samt "andre driftsindtægter".

**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**

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter dagsværdireguleringer af investeringsaktiver. 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 Administrationsselskabet West ApS som administrationsselskab. 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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 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 lånoptagelsestidspunktet 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>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOFORTJENESTE	164.691	2.255.336
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser	<u>-50.000</u>	<u>200.000</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	114.691	2.455.336
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-47.573</u>	<u>-62.333</u>
RESULTAT FØR SKAT	67.118	2.393.003
3 Skat af årets resultat	<u>-25.766</u>	<u>-6.567</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>41.352</u></u>	<u><u>2.386.436</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	41.352	2.386.436
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>41.352</u></u>	<u><u>2.386.436</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4 Investeringsejendomme	<u>3.250.000</u>	<u>3.300.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.250.000</u>	<u>3.300.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.250.000</u>	<u>3.300.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>158.824</u>	<u>165.390</u>
TILGODEHAVENDER	<u>158.824</u>	<u>165.390</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>158.824</u>	<u>165.390</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>3.408.824</u></u>	<u><u>3.465.390</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	-480.325	-521.677
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-330.325</u>	<u>-371.677</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>2.768.929</u>	<u>3.080.000</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.768.929</u>	<u>3.080.000</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	155.450	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	682.543	670.758
3 Skyldigt sambeskatningsbidrag	25.766	6.567
Anden gæld	<u>106.461</u>	<u>79.742</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>970.220</u>	<u>757.067</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.739.149</u>	<u>3.837.067</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>3.408.824</u></u>	<u><u>3.465.390</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 2017	150.000	-2.908.113	0	-2.758.113
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>2.386.436</u>	<u>0</u>	<u>2.386.436</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	150.000	-521.677	0	-371.677
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>41.352</u>	<u>0</u>	<u>41.352</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u><u>150.000</u></u>	<u><u>-480.325</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-330.325</u></u>

<b>1</b>	<b>Værdiregulering af investerings- ejendomme</b>			<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi			<u>-50.000</u>	<u>200.000</u>
	I ALT			<u><u>-50.000</u></u>	<u><u>200.000</u></u>
<b>2</b>	<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt			<u>47.573</u>	<u>62.333</u>
	I ALT			<u><u>47.573</u></u>	<u><u>62.333</u></u>
<b>3</b>	<b>Selskabsskat og udskudt skat</b>				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2017</u>
	Skyldig pr. 1/1 2018	6.567	0		
	Betalt vedr. tidligere år	-6.567	0		
	Skat af årets resultat	<u>25.766</u>	<u>0</u>	<u>25.766</u>	<u>6.567</u>
	SKYLDIG PR. 31/12 2018	<u><u>25.766</u></u>	<u><u>0</u></u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>25.766</u></u>	<u><u>6.567</u></u>

#### 4 Investerings ejendomme

	<u>Investerings- ejendom</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2017</u>
Kostpris pr. 1/1 2018	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>
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2018</b>	<u>5.758.420</u>	<u>5.758.420</u>	<u>5.758.420</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2018	2.458.420	2.458.420	2.658.420
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>-200.000</u>
<b>VÆRDIREGULERINGER PR. 31/12 2018</b>	<u>2.508.420</u>	<u>2.508.420</u>	<u>2.458.420</u>
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2018</b>	<u><u>3.250.000</u></u>	<u><u>3.250.000</u></u>	<u><u>3.300.000</u></u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-  
ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,5 %.  
Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder,  
vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på  
investerings ejendommen.

#### **Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investerings ejendommene**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investerings ejendommene vil påvirke den indregnede  
værdi af investerings ejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen  
med følgende beløb:

Afkastprocent	<u>4,25%</u>	<u>4,50%</u>	<u>4,75%</u>
Dagsværdi	<u>3.500.000</u>	<u>3.250.000</u>	<u>3.125.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>250.000</u>	<u>0</u>	<u>-125.000</u>



5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Kreditinstitutter	<u>2.924.379</u>	<u>3.080.000</u>
I ALT	<u>2.924.379</u>	<u>3.080.000</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Kreditinstitutter	<u>155.450</u>	<u>0</u>
I ALT	<u>155.450</u>	<u>0</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Kreditinstitutter	<u>2.153.164</u>	<u>2.480.000</u>
I ALT	<u>2.153.164</u>	<u>2.480.000</u>

6 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 499.868.

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 administrationselskabet West ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter 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. 3.250.000 .

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.000.000, i selskabets investeringsejendomme med en balanceværdi på kr. 3.250.000 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

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-05-21 10:17:54Z

NEM ID 

## Brian Thygesen Trane

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-05-21 10:17:54Z

NEM ID 

## Allan Valdemar Bostok Trane

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-044207459092

IP: 185.125.xxx.xxx

2019-05-21 11:06:37Z

NEM ID 

## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-05-21 14:09:20Z

NEM ID 

## Brian Thygesen Trane

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-285705818158

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-05-21 14:11:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 415F2-YP7QA-7XV1I-GCD7Q-1Z58M-8G0TX

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](mailto: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>