

# **AC Ejendommen Frederiksværk ApS**

**Jutevej 7  
3300 Frederiksværk**

**CVR-nr. 33 04 07 41**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. marts 2019

---

Arne Frandsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for AC Ejendommen Frederiksværk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 4. marts 2019

### **Direktion**

Arne Alf Frandsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i AC Ejendommen Frederiksværk ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for AC Ejendommen Frederiksværk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Frederiksværk, den 4. marts 2019

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Kenneth Lehmann Andersen  
Registeret revisor  
MNE-nr. mne16682

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

AC Ejendommen Frederiksværk ApS  
Jutevej 7  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 33 04 07 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Arne Alf Frandsen, direktør

### Revisor

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Nørregade1, 1.th 2C  
3300 Frederiksværk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentlige hovedaktivitet er udvikling, køb og salg, samt udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 23.399, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.718.706.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AC Ejendommen Frederiksværk ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultat af udlejning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Investeringsejendommen er værdiansat ud fra et forventet normal-afkast på 6%.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>164.127</b>	<b>107.253</b>
Personaleomkostninger	1	-49.944	-112.719
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>114.183</b>	<b>-5.466</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-120.000	-80.000
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-5.817</b>	<b>-85.466</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-5.817</b>	<b>-85.466</b>
Finansielle indtægter		220	11.409
Finansielle omkostninger		-24.404	-36.017
<b>Resultat før skat</b>		<b>-30.001</b>	<b>-110.074</b>
Skat af årets resultat		6.602	24.217
<b>Årets resultat</b>		<b>-23.399</b>	<b>-85.857</b>
Foreslået udbytte		108.000	0
Overført resultat		-131.399	-85.857
		<b>-23.399</b>	<b>-85.857</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.800.000	3.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>420.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.800.000</u></b>	<b><u>4.220.000</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>107.080</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>107.080</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.800.000</u></b>	<b><u>4.327.080</u></b>
Selskabsskat		2.228	11.308
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.000</u>	<u>8.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>10.228</u></b>	<b><u>19.308</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>95.523</u></b>	<b><u>22.714</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>105.751</u></b>	<b><u>42.022</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>3.905.751</u></u></b>	<b><u><u>4.369.102</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.530.706	1.662.105
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>108.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.718.706</u></b>	<b><u>1.742.105</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>306.533</u>	<u>313.135</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>306.533</u></b>	<b><u>313.135</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.609.601	1.773.000
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>307.070</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>1.609.601</u></b>	<b><u>2.080.070</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	82.000	65.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.300	63.488
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		19.502	50.737
Anden gæld		<u>115.109</u>	<u>54.567</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>270.911</u></b>	<b><u>233.792</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.880.512</u></b>	<b><u>2.313.862</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.905.751</u></b>	<b><u>4.369.102</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>49.944</u>	<u>112.719</u>
	<b><u>49.944</u></b>	<b><u>112.719</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.773.000	1.691.601	82.000	1.280.000
Andre kreditinstitutter	<u>372.070</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.145.070</u></b>	<b><u>1.691.601</u></b>	<b><u>82.000</u></b>	<b><u>1.280.000</u></b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.692, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 3.800.

Seneste offentlige ejendomsvurdering t. kr. 3.250, bogført værdi t. kt. 3.800.