

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

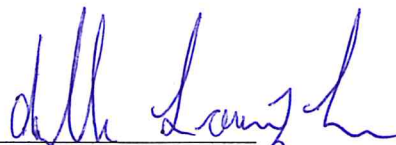
Erhvervsstyrelsen

A&C EJENDOMME APS  
RISTINGEVEJ 6  
5932 HUMBLE

CVR. NR. 35 65 54 25

## ÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1. JANUAR 2016 - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den. 26/4 2017

  
dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 - 3
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR 2016 - 31. DECEMBER 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter til årsregnskabet .....	12 - 13

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 for A&C Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret.

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

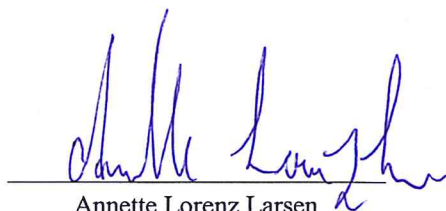
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humble, den 10. februar 2017

**DIREKTION**



Christian Nørager Larsen



Annette Lorenz Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i A&C Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for A&C Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

-fortsat-

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 10. februar 2017

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
CVR-NR 35 48 61 78

Johan Groth  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

A&C Ejendomme ApS  
Ristingevej 6  
5932 Humble

CVR. Nr. 35 65 54 25

Hjemstedskommune: Langeland

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftelsesdato: 29/01 2014

**DIREKTION:**

Christian Nørager Larsen  
Ristingevej 6  
5932 Humble

Annette Lorenz Larsen  
Ristingevej 6  
5932 Humble

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg  
CVR - nr. 35 48 61 78

Kontaktpersoner:  
Johan Groth, statsaut. revisor  
Jytte K. Frederiksen, reg. revisor  
jkf@edelbo.dk

**PENGEINSTITUT:**

Nordea Bank

## LEDELSESBERETNING 2016

### **HOVEDAKTIVITET**

Selskabets formål er, at investere i fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets driftsresultat for regnskabsåret 2016 udviser et overskud på 6.809 kr.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2016.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING**

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A&C Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har ikke givet anledning til ændringer af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

Ved udarbejdelsen af årsrapporten er følgende lempelsesbestemmelser anvendt:  
Lovens § 32 - Der er foretaget sammendragning af nettoomsætning m.v. til posten benævnt bruttoresultat.

### **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 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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Bruttoresultat**

Indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomsudlejning fratrukket omkostninger til ejendommens drift, herunder skatter og forsikringer.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

ACNL Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	År	Scrapværdi
Inventar og driftsmidler .....	5 - 7 år	0
Ejendomme .....	30 år	600.000

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anskaffelser med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer samt kortfristet gæld til kreditinstitutter.

### **Egenkapital**

Udbyttet, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## **SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT**

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2016**

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....	57.611	56.879
Andre eksterne omkostninger .....	-23.430	-23.121
Afskrivninger .....	<u>-2.500</u>	<u>-2.500</u>
<b>Driftsresultat</b> .....	31.681	31.258
1 Finansielle indtægter.....	2.080	2.000
2 Finansielle omkostninger. ....	<u>-25.039</u>	<u>-29.491</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	8.723	3.768
3 Skat af ordinært resultat .....	<u>-1.914</u>	<u>-1.628</u>
<b>Årets resultat</b> .....	<u>6.809</u>	<u>2.140</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	<u>6.809</u>	<u>2.140</u>
Disponeret i alt .....	<u>6.809</u>	<u>2.140</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016AKTIVER

<u>Note</u>	2016 Kr.	2015 Kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger .....	668.564	671.064
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>668.564</b>	<b>671.064</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsskat .....	0	1.000
Tilgodehavende tilknyttet virksomhed .....	55.080	52.000
Udskudt skatteaktiv .....	8.866	10.780
	63.946	63.780
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>66.688</b>	<b>29.997</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>130.634</b>	<b>93.777</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>799.198</b>	<b>764.841</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****PASSIVER**

<u>Note</u>	2016 Kr.	2015 Kr.
<b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	159.945	-46.864
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>209.945</b>	<b>3.136</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Skyldige omkostninger .....	14.100	12.000
Gæld til tilknyttet virksomhed .....	567.742	741.850
Anden gæld .....	7.411	7.855
	<b>589.253</b>	<b>761.705</b>
<b>Passiver i alt .....</b>	<b>799.198</b>	<b>764.841</b>
<b>6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser</b>		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

<u>Note</u>	2016 Kr.	2015 Kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttet virksomhed.....	2.080	2.000
	<u>2.080</u>	<u>2.000</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder.....	25.039	28.532
Øvrige finansielle omkostninger .....	0	959
	<u>25.039</u>	<u>29.491</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	0
Årets ændring i udskudt skat.....	1.914	1.628
Regulering af udskudt skat, grundet ændret skatteprocent.....	0	0
	<u>1.914</u>	<u>1.628</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo .....	676.064	676.064
Årets tilgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<u>676.064</u>	<u>676.064</u>
Afskrivninger primo .....	5.000	2.500
Årets afskrivninger .....	2.500	2.500
<b>Afskrivninger ultimo .....</b>	<u>7.500</u>	<u>5.000</u>
<b>Bogført værdi ultimo .....</b>	<u>668.564</u>	<u>671.064</u>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	Saldo primo	Kapitaltilskud	Forslag til resultatdisponering	Saldo ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Anpartskapital .....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat tidl. år .....	-46.864	0	0	-46.864
Overført resultat .....	0	200.000	6.809	206.809
Udbytte .....	0	0	0	0
	<u>3.136</u>	<u>200.000</u>	<u>6.809</u>	<u>209.945</u>

**6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med ACNL Holding ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset med selskabet for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatte vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.