



Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Lyngby Hovedgade 47, 1  
2800 Kgs. Lyngby  
Cvr.nr. 35316957  
Telefon 27 83 43 21  
akc@kreston-akc.dk  
kreston.dk

DANSKE  
REVISORER  
FSK\*

# A&C Ejendomme af 2014 ApS

Peter Bangs Vej 179

2500 Valby

CVR-nr. 35866728

## Årsrapport for 2018

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2019

---

Connie Vejter  
Dirigent



Samarbejde mellem uafhængige  
statsautoriserede revisorer.  
Medlem af Kreston Danmark og  
medlem af Kreston International

## A&C Ejendomme af 2014 ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **A&C Ejendomme af 2014 ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for A&C Ejendomme af 2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 29. maj 2019

### **Direktion**

Anders Peder Larsen  
Direktør

Connie Vejter  
Direktør

## **A&C Ejendomme af 2014 ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i A&C Ejendomme af 2014 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for A&C Ejendomme af 2014 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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 Etiske 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 opstilling 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.

Kgs. Lyngby, den 29. maj 2019

**Kreston AKC**

**Statsautoriseret Revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 35316957

Allan Karl Christiansen

Statsautoriseret revisor

mne32242

## **A&C Ejendomme af 2014 ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	A&C Ejendomme af 2014 ApS Peter Bangs Vej 179 2500 Valby
CVR-nr.	35866728
Stiftelsesdato	5. juni 2014
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Anders Peder Larsen, Direktør Connie Vejter, Direktør
<b>Revisor</b>	Kreston AKC Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Lyngby Hovedgade 47, 1. 2800 Kongens Lyngby CVR-nr.: 35316957

## **A&C Ejendomme af 2014 ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med ejendomsdrift, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 112.793, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 885.107, og en egenkapital på kr. 48.998.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **A&C Ejendomme af 2014 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for A&C Ejendomme af 2014 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

## A&C Ejendomme af 2014 ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

#### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger til forbrug, vedligeholdelse, ejendomskat og fællesomkostninger mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	60 år	75%

Der afskrives ikke på grunde

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.



## **A&C Ejendomme af 2014 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

##### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

##### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

## **A&C Ejendomme af 2014 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## A&C Ejendomme af 2014 ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>137.771</b>	<b>2.866</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.649	-3.649
<b>Driftsresultat</b>		<b>134.122</b>	<b>-783</b>
Finansielle omkostninger		-20.034	-21.230
<b>Resultat før skat</b>		<b>114.088</b>	<b>-22.013</b>
Skat af årets resultat	1	-1.295	0
<b>Årets resultat</b>		<b>112.793</b>	<b>-22.013</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		112.793	-22.013
<b>Resultatdisponering</b>		<b>112.793</b>	<b>-22.013</b>

## A&C Ejendomme af 2014 ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		857.880	861.529
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>857.880</u>	<u>861.529</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>857.880</u>	<u>861.529</u>
Andre tilgodehavender		8.750	5.500
Udsudte skatteaktiver		3.929	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>12.679</u>	<u>5.500</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>14.548</u>	<u>3.561</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>27.227</u>	<u>9.061</u>
<b>Aktiver</b>		<u>885.107</u>	<u>870.590</u>

## A&C Ejendomme af 2014 ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.002	-113.795
<b>Egenkapital</b>	2	<b>48.998</b>	<b>-63.795</b>
Gæld til realkreditinstitutter		368.459	387.041
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>368.459</b>	<b>387.041</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		18.500	18.500
Selskabsskat		5.224	0
Anden gæld		268.306	318.538
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		175.620	210.306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>467.650</b>	<b>547.344</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>836.109</b>	<b>934.385</b>
<b>Passiver</b>		<b>885.107</b>	<b>870.590</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## A&C Ejendomme af 2014 ApS

### Noter

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	5.224	0
Regulering af udskudt skat	-3.929	0
	<u>1.295</u>	<u>0</u>

### 2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	-113.795	-63.795
Forslag til årets resultatdisponering		112.793	112.793
	<u>50.000</u>	<u>-1.002</u>	<u>48.998</u>

Selskabskapitalen består af 50 anparter á nominelt 1.000 kr.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	368.459	18.500	294.459
	<u>368.459</u>	<u>18.500</u>	<u>294.459</u>

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån, TDKK 387, er der tinglyst pantebrev, nominelt TDKK 450, i selskabets ejendom. Indregnet værdi af selskabets ejendom udgør TDKK 858.