

## **A&C Ejendomme ApS**

Peter Bangs Vej 179  
2500 Valby

CVR-nr. 35 86 67 28

## **Årsrapport for 2019**

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. juni 2020

---

Connie Vejter  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                 | <b>Side</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport  | 3           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 4           |
| Ledelsesberetning                               | 5           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 | 6           |
| Balance 31. december 2019                       | 7           |
| Noter til årsrapporten                          | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 11          |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for A&C Ejendomme 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Valby, den 21. maj 2020

### Direktion

Anders Peder Larsen  
direktør

Connie Vejter  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i A&C Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for A&C Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 21. maj 2020

**Revisionsfirmaet Tage Sørensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33215

## Selskabsoplysninger

|                  |                                                                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b> | A&C Ejendomme ApS<br>Peter Bangs Vej 179<br>2500 Valby                                                             |
|                  | CVR-nr.: 35 86 67 28                                                                                               |
|                  | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019                                                                    |
|                  | Hjemsted: København                                                                                                |
| <b>Direktion</b> | Anders Peder Larsen, direktør<br>Connie Vejter, direktør                                                           |
| <b>Revisor</b>   | Revisionsfirmaet Tage Sørensen<br>statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Slotsgade 14A, 1. sal<br>3400 Hillerød |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 61.970, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 110.968.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

|                                                                   | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.   | <u>2018</u><br>kr.    |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |             | <b>154.912</b>       | <b>137.770</b>        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-11.409</u>       | <u>-3.649</u>         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>143.503</b>       | <b>134.121</b>        |
| Finansielle omkostninger                                          |             | <u>-63.701</u>       | <u>-20.034</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |             | <b>79.802</b>        | <b>114.087</b>        |
| Skat af årets resultat                                            | 2           | <u>-17.832</u>       | <u>-1.295</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                                             |             | <b><u>61.970</u></b> | <b><u>112.792</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |             |                      |                       |
| Overført resultat                                                 |             | <u>61.970</u>        | <u>112.792</u>        |
|                                                                   |             | <b><u>61.970</u></b> | <b><u>112.792</u></b> |

**Balance 31. december 2019**

|                                              | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr. | <u>2018</u><br>kr. |
|----------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                    |                    |
| Grunde og bygninger                          |             | 2.708.958          | 857.880            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b>2.708.958</b>   | <b>857.880</b>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b>2.708.958</b>   | <b>857.880</b>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 36.000             | 0                  |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |             | 0                  | 5.064              |
| Udskudt skatteaktiv                          |             | 11.727             | 3.929              |
| Tilgodehavende moms og afgifter              |             | 183.983            | 0                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>231.710</b>     | <b>8.993</b>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>8.353</b>       | <b>14.548</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b>240.063</b>     | <b>23.541</b>      |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b>2.949.021</b>   | <b>881.421</b>     |



**Balance 31. december 2019**

|                                                    | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.      | <u>2018</u><br>kr.    |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |                       |
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000                  | 50.000                |
| Overført resultat                                  |             | 60.968                  | -1.003                |
| <b>Egenkapital</b>                                 | <b>3</b>    | <b><u>110.968</u></b>   | <b><u>48.997</u></b>  |
| Banker                                             |             | 694.185                 | 0                     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 350.738                 | 386.959               |
| Deposita                                           |             | 180.000                 | 187.750               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>4</b>    | <b><u>1.224.923</u></b> | <b><u>574.709</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 103.423                 | 0                     |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |             | 1.036.800               | 171.934               |
| Selskabsskat                                       |             | 26.835                  | 5.224                 |
| Anden gæld                                         |             | 446.072                 | 80.557                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.613.130</u></b> | <b><u>257.715</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>2.838.053</u></b> | <b><u>832.424</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>2.949.021</u></b> | <b><u>881.421</u></b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5           |                         |                       |

## Noter

|                                                | <u>2019</u><br>kr. | <u>2018</u><br>kr. |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                  |                    |                    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u>           | <u>2</u>           |

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftiget. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.

## 2 Skat af årets resultat

|                     |                      |                     |
|---------------------|----------------------|---------------------|
| Årets aktuelle skat | 25.630               | 5.224               |
| Årets udskudte skat | <u>-7.798</u>        | <u>-3.929</u>       |
|                     | <b><u>17.832</u></b> | <b><u>1.295</u></b> |

## 3 Egenkapital

|                                      | <u>Virksomheds-</u><br><u>kapital</u> | <u>Overført resul-</u><br><u>tat</u> | <u>I alt</u>          |
|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019           | 50.000                                | -1.002                               | 48.998                |
| Årets resultat                       | <u>0</u>                              | <u>61.970</u>                        | <u>61.970</u>         |
| <b>Egenkapital 31. december 2019</b> | <b><u>50.000</u></b>                  | <b><u>60.968</u></b>                 | <b><u>110.968</u></b> |

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2019 | Gæld<br>31. december<br>2019 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker                         | 0                      | 780.453                      | 86.268             | 307.193                |
| Gæld til realkreditinstitutter | 386.959                | 367.893                      | 17.155             | 273.257                |
| Deposita                       | 187.750                | 180.000                      | 0                  | 0                      |
|                                | <b>574.709</b>         | <b>1.328.346</b>             | <b>103.423</b>     | <b>580.450</b>         |

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit, t.kr. 368, er der tinglyst pantebrev på nom. t.kr. 450 i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld, t.kr. 368, er der tinglyst pantebrev på nom. t.kr. 950 i selskabets ejendomme.

Bogført værdi af selskabets ejendomme pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.709.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A&C Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### 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 gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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

|                  | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 60 år    | 75 %      |

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 gældsmetode 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

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.