

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Acaciavej 1-3 ApS

Thorvaldsensvej 29 B, 5. tv.
1871 Frederiksberg C

CVR-nr. 39670771

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. august 2020

Lars Vinther Mikkelsen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: 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

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Acaciavej 1-3 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juli 2020

Direktion

Stine Kirkegaard Hoffmann
direktør

Lars Vinther Mikkelsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Acaciavej 1-3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Acaciavej 1-3 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 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.

Svendborg, den 24. juli 2020

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178

Morten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Acaciavej 1-3 ApS Thorvaldsensvej 29 B, 5. tv. 1871 Frederiksberg C
CVR-nr.	39670771
Stiftelsesdato	25. juni 2018
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019 2. regnskabsår
Direktion	Stine Kirkegaard Hoffmann, direktør Lars Vinther Mikkelsen, direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt mægler vurdering i forbindelse med handel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på 909.241 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på 11.113.643 kr., og en egenkapital på 826.626 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Acaciavej 1-3 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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 betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttotab		-352.394	-28.233
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.491.071	0
Driftsresultat		<u>1.138.677</u>	<u>-28.233</u>
Andre finansielle indtægter	1	36.750	0
Finansielle omkostninger		0	-141.786
Resultat før skat		<u>1.175.427</u>	<u>-170.019</u>
Skat af årets resultat		-266.186	37.404
Årets resultat		<u>909.241</u>	<u>-132.615</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		909.241	-132.615
Resultatdisponering		<u>909.241</u>	<u>-132.615</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	11.000.000	14.948.820
Materielle anlægsaktiver		<u>11.000.000</u>	<u>14.948.820</u>
Anlægsaktiver		<u>11.000.000</u>	<u>14.948.820</u>
Udskudte skatteaktiver		0	37.404
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>37.404</u>
Likvide beholdninger		<u>113.643</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>113.643</u>	<u>37.404</u>
Aktiver		<u>11.113.643</u>	<u>14.986.224</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført resultat	4	776.626	-132.615
Egenkapital		826.626	-82.615
Hensættelser til udskudt skat		228.782	0
Hensatte forpligtelser		228.782	0
Gæld til banker		3.470.154	5.954.065
Gæld til associerede virksomheder		6.575.581	9.102.274
Anden gæld		12.500	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser		10.058.235	15.068.839
Gældsforpligtelser		10.058.235	15.068.839
Passiver		11.113.643	14.986.224
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2019	2018
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	36.750	0
	<u>36.750</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	14.948.820	0
Tilgang i årets løb	1.690.349	14.948.820
Afgang i årets løb	-7.085.781	0
Kostpris ultimo	<u>9.553.388</u>	<u>14.948.820</u>
Årets reguleringer	1.446.612	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.446.612</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.000.000</u>	<u>14.948.820</u>
Heraf indregnede finansieringsomkostninger	406.684	0

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets ledelse har anvendt dagsværdiprincippet for værdiansættelse af selskabets ejendom. Selskabets ejendom, beliggende på Frederiksberg, er erhvervet medio 2018 i en handel mellem uafhængige parter.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	50.000	0
Årets tilgang	0	50.000
Saldo ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

4. Overført resultat

Saldo primo	-132.615	0
Årets tilgang	909.241	-132.615
Saldo ultimo	<u>776.626</u>	<u>-132.615</u>

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er afgivet ejerpantebrev på 5.000 t.kr i selskabets ejendom. Ejendommen har en bogført værdi på 11.000 t.kr. pr. 31. december 2019.

Noter

2019

2018

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Vinther Mikkelsen

Direktør

På vegne af: Acaciavej 1-3 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-795352549053

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-08-29 15:00:00Z

NEM ID 

Stine Kirkegaard Hoffmann

Direktør

På vegne af: Acaciavej 1 -3 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-777328533920

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-08-31 10:32:33Z

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2020-08-31 10:34:45Z

NEM ID 

Lars Vinther Mikkelsen

Dirigent

På vegne af: Acaciavej 1-3 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-795352549053

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-08-31 15:12:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0E4ZM-5E002-CMVXT-03EYK-JOILZ-JSHJS

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 tidsstemplet 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>. 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>