

AC Tone Ejendomme ApS

Sengeløsevej 9
2640 Hedehusene
CVR-nr. 39 61 14 73

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2022 til 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 14. januar 2024

Allan Coops
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	11
Balance pr. 30. september 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for AC Tone Ejendomme 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. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 29. december 2023

Direktion

Allan Coops
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AC Tone Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AC Tone Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

København, den 29. december 2023

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Dyreby Kock
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34112

Selskabsoplysninger**Selskabet**

AC Tone Ejendomme ApS
Sengeløsevej 9
2640 Hedehusene

CVR-nr.: 39 61 14 73

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 21. maj 2018

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Allan Coops, direktør

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Indiakaj 6
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 14. januar 2024 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsadministration/salg ejendomme og investere i kapitalinteresser, samt hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 2.930.587, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 6.685.428.

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 Tone Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution samt administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssigt ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af dagsværdien på investeringsejendomme anvendes en afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendommens værdi tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast med en kapitaliseringsfaktor, der fastsættes afhængigt af ejendommens stand og beliggenhed mv. I tilfælde af forhold som eksempelvis udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje korrigeres sådanne forhold i den afkast baserede model.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste		1.468.775	895.809
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	2.550.000	2.100.000
Resultat før finansielle poster		4.018.775	2.995.809
Finansielle omkostninger		-261.632	-129.306
Resultat før skat		3.757.143	2.866.503
Skat af årets resultat	2	-826.556	-630.634
Årets resultat		2.930.587	2.235.869
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.930.587	2.235.869
		2.930.587	2.235.869

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Aktiver			
Investerings ejendomme	3	<u>19.250.000</u>	<u>16.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.250.000</u>	<u>16.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.250.000</u>	<u>16.700.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.429	126.919
Periodeafgrænsningsposter		<u>36.221</u>	<u>51.092</u>
Tilgodehavender		<u>71.650</u>	<u>178.011</u>
Likvide beholdninger		<u>89.716</u>	<u>174.082</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>161.366</u>	<u>352.093</u>
Aktiver i alt		<u><u>19.411.366</u></u>	<u><u>17.052.093</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.635.428	3.704.841
Egenkapital	4	6.685.428	3.754.841
Hensættelse til udskudt skat		1.376.577	731.235
Hensatte forpligtelser i alt		1.376.577	731.235
Gæld til realkreditinstitutter		6.359.728	6.614.081
Selskabsskat		181.214	84.292
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.540.942	6.698.373
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	324.000	324.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.045	52.696
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.025.072	4.999.512
Selskabsskat		0	34.914
Periodeafgrænsningsposter		5.000	12.000
Deposita		451.302	444.522
Kortfristede gældsforpligtelser		4.808.419	5.867.644
Gældsforpligtelser i alt		11.349.361	12.566.017
Passiver i alt		19.411.366	17.052.093
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	3.704.841	3.754.841
Årets resultat	0	2.930.587	2.930.587
Egenkapital ultimo	50.000	6.635.428	6.685.428

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>2.550.000</u>	<u>2.100.000</u>
	<u>2.550.000</u>	<u>2.100.000</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	181.214	84.292
Årets udskudte skat	<u>645.342</u>	<u>546.342</u>
	<u>826.556</u>	<u>630.634</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	14.219.120
Kostpris ultimo	14.219.120
Værdireguleringer primo	2.480.880
Årets værdireguleringer	2.550.000
Værdireguleringer ultimo	5.030.880
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.250.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipel på 10.

Driftsomkostningerne udgør mellem 24 % og 25 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 2 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt i intervallet 4,5 % - 7,5 %.
Hvilket giver et gennemsnit på 6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
Afkastprocent	-0,50	0,00	0,50
Dagsværdi	17.645.833	19.250.000	20.854.167
Ændring i dagsværdi	-1.604.167	0	1.604.167

Noter

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.614.081	6.359.728	324.000	0
Selskabsskat	84.292	181.214	0	0
	6.698.373	6.540.942	324.000	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet COOPS HOLDING ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2014 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2014 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, som pr. 30. september udgør t.kr. 6.683, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 19.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.492 i ovenstående grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023 t.kr. 19.250. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med koncernens bankforbindelse.