
ACTEN ApS

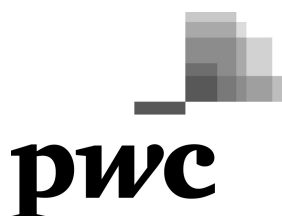
c/o Thorsen Møbler A/S
Viborgvej 175, 8210 Aarhus V

Årsrapport for 2021/22 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 32 29 53 71

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/1 2023

Thomas Jack Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for ACTEN ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. januar 2023

Direktion

Thomas Jack Sørensen
direktør

Bestyrelse

Frederik Jack Sørensen
formand

Thomas Jack Sørensen

Anne Sofie Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ACTEN ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ACTEN ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 27. januar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

ACTEN ApS
c/o Thorsen Møbler A/S
Viborgvej 175
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 32 29 53 71
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Frederik Jack Sørensen, formand
Thomas Jack Sørensen
Anne Sofie Sørensen

Direktion

Thomas Jack Sørensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 1.499.763, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på DKK 6.177.177.

Selskabet har i 2021/22 realiseret et større resultat end i 2020/21, hvilket kan henføres til at der er realiseret mindre finansielle omkostninger.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For det kommende år forventer selskabets ledelse et positivt resultat på niveau med 2021/22. Endvidere forventer ledelsen at den fornødne likviditet er stillet til rådighed til gennemførsel af driften.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.120.159	2.039.901
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste		2.120.159	2.039.901
Finansielle indtægter	1	65.285	51.836
Finansielle omkostninger	2	-262.603	-416.757
Resultat før skat		1.922.841	1.674.980
Skat af årets resultat	3	-423.078	-368.458
Årets resultat		1.499.763	1.306.522

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overført resultat	1.499.763	306.522
	1.499.763	1.306.522

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		28.000.000	28.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	28.000.000	28.000.000
Anlægsaktiver		28.000.000	28.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.033.778	0
Periodeafgrænsningsposter		0	11.376
Tilgodehavender		2.033.778	11.376
Likvide beholdninger		1.007.228	2.318.990
Omsætningsaktiver		3.041.006	2.330.366
Aktiver		31.041.006	30.330.366

Balance 30. september

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.052.177	4.552.414
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital		6.177.177	5.677.414
Hensættelse til udskudt skat		5.591.034	5.470.500
Hensatte forpligtelser		5.591.034	5.470.500
Gæld til realkreditinstitutter		14.062.122	15.277.939
Deposita		1.108.834	1.108.834
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.170.956	16.386.773
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.215.916	1.279.102
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.825	25.000
Gæld til tilknyttet virksomhed		2.140.574	862.805
Selskabsskat		556.652	493.169
Anden gæld		137.872	135.603
Kortfristet gæld		4.101.839	2.795.679
Gældsforpligtelser		19.272.795	19.182.452
Passiver		31.041.006	30.330.366
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	4.552.414	1.000.000	5.677.414
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	1.499.763	0	1.499.763
Egenkapital 30. september	125.000	6.052.177	0	6.177.177

Noter til årsregnskabet

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	53.297	0
Andre finansielle indtægter	11.988	51.836
	65.285	51.836
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	58.227	27.667
Andre finansielle omkostninger	204.376	389.090
	262.603	416.757
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	302.544	254.122
Årets udskudte skat	120.534	114.336
	423.078	368.458
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober		15.474.500
Kostpris 30. september		15.474.500
Værdireguleringer 1. oktober		12.525.500
Værdireguleringer 30. september		12.525.500
Regnskabsmæssig værdi 30. september		28.000.000

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker jf. regnskabspraksis.

	2022 DKK	2021 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	28.000.000	28.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	0
Afkastkrav	6,5	6,5
Budgetterede leje udgør	2.344.800	2.279.400
Budgetterede driftsomkostninger	535.000	460.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022 DKK	2021 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.155.782	10.618.445
Mellem 1 og 5 år	3.906.340	4.659.494
Langfristet del	14.062.122	15.277.939
Inden for 1 år	1.215.916	1.279.102
	15.278.038	16.557.041
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.108.834	1.108.834
Langfristet del	1.108.834	1.108.834
Inden for 1 år	0	0
	1.108.834	1.108.834

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	28.000.000	28.000.000

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Thorsen Møbler A/S. Der er et bankindestående i Thorsen Møbler A/S pr. 30. september 2022 på TDKK 4.895.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ACTEN ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med retserhvervelsen til huslejeindtægter, og i den periode som huslejeindtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger medgået til drift af ejendom.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2022 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendommens drift.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under skat af årets resultat.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.