ACTEN ApS

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

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 32 29 53 71

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 19/12 2024

Thomas Jack Sørensen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 19. december 2024

Direktion

Thomas Jack Sørensen
Adm. 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 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 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 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.

Aarhus C, den 19. december 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Selskabsoplysninger

Selskabet	ACTEN ApS c/o Thorsen Møbler A/S Viborgvej 175 8210 Aarhus V
	CVR-nr: 32 29 53 71
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
	Stiftet: 15. juni 2009
	Regnskabsår: 16. regnskabsår
	Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Frederik Jack Sørensen, formand Thomas Jack Sørensen Anne Sofie Sørensen
Direktion	Thomas Jack Sørensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	DLA Piper Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		**2.213.482**	**2.183.263**
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-1.178.737
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		**2.213.482**	**1.004.526**
Finansielle indtægter	3	170.616	124.883
Finansielle omkostninger	4	-390.474	-390.343
Resultat før skat		**1.993.624**	**739.066**
Skat af årets resultat	5	-438.571	-162.358
Årets resultat		**1.555.053**	**576.708**

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.555.053	576.708
	1.555.053	**576.708**

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		27.000.000	27.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	**27.000.000**	**27.000.000**
Anlægsaktiver		**27.000.000**	**27.000.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.092.924	1.263.339
Tilgodehavender		**2.092.924**	**1.263.339**
Likvide beholdninger		**19.885**	**12.731**
Omsætningsaktiver		**2.112.809**	**1.276.070**
Aktiver		**29.112.809**	**28.276.070**

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.183.939	6.628.885
Egenkapital		**8.308.939**	**6.753.885**
Hensættelse til udskudt skat		5.434.800	5.403.600
Hensatte forpligtelser		**5.434.800**	**5.403.600**
Gæld til realkreditinstitutter		11.770.271	12.902.367
Deposita		1.109.243	1.109.014
Langfristede gældsforpligtelser	7	**12.879.514**	**14.011.381**
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.119.675	1.166.896
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	23.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		435.891	106.321
Selskabsskat		757.460	652.652
Anden gæld		151.530	157.535
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.489.556**	**2.107.204**
Gældsforpligtelser		**15.369.070**	**16.118.585**
Passiver		**29.112.809**	**28.276.070**

Væsentligste aktiviteter	1
Medarbejderforhold	2
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	6.628.886	6.753.886
Årets resultat	0	1.555.053	1.555.053
Egenkapital 30. september	**125.000**	**8.183.939**	**8.308.939**

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom.

2. Medarbejderforhold

	2023/24	2022/23
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

I lighed med 2022/23 er der i 2023/24 ikke afholdt vederlag til selskabets ledelse.

3. Finansielle indtægter

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	156.680	112.894
Andre finansielle indtægter	13.936	11.989
	170.616	**124.883**

4. Finansielle omkostninger

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	27.007	55.941
Andre finansielle omkostninger	363.467	334.402
	390.474	**390.343**

5. Skat af årets resultat

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Årets aktuelle skat	407.352	350.108
Årets udskudte skat	31.200	-187.434
Regulering af skat vedrørende tidligere år	19	-316
	438.571	**162.358**

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	15.653.237
Kostpris 30. september	15.653.237
Værdireguleringer 1. oktober	11.346.763
Værdireguleringer 30. september	11.346.763
Regnskabsmæssig værdi 30. september	**27.000.000**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	27.000.000	27.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	-1.178.737
Budgetperiode	2024/24	2023/24
Afkastkrav	7,0	7,13
Budgetteret husleje	2.442.929	2.438.630
Budgetteret driftsomkostninger	524.000	512.000

7. Langfristede gældsforpligtelser

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.378.304	9.385.376
Mellem 1 og 5 år	8.391.967	3.516.991
Langfristet del	11.770.271	12.902.367
Inden for 1 år	1.119.675	1.166.896
	12.889.946	**14.069.263**

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

7. Langfristede gældsforpligtelser

Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.109.243	1.109.014
Langfristet del	1.109.243	1.109.014
Inden for 1 år	0	0
	1.109.243	**1.109.014**

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	27.000.000	27.000.000

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Thorsen Møbler A/S. Der er bankindestående i Thorsen Møbler A/S pr. 30. september 2024 på TDKK 485.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ACTEN ApS for 2023/24 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.

Årsregnskabet for 2023/24 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.

Resultatopgørelse

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.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2024 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 ejendommes 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 tillagt deposita, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 renteomkostning over låneperioden.

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