
ACTEN ApS

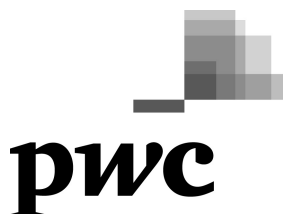
c/o Thorsen Møbler A/S
Viborgvej 175, 8210 Aarhus V

Årsrapport for 2022/23 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 32 29 53 71

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/2 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. februar 2024

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 2022 - 30. september 2023, 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 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 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 16. februar 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 - 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 2022/23 udviser et overskud på DKK 576.708, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.753.885.

Selskabet har i 2022/23 realiseret et mindre resultat end i 2021/22, hvilket kan henføres til at årets resultat er påvirket af nedskrivning på selskabets ejendom samt at der er realiseret større 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 gennemførelse 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	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.183.263	2.120.159
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.178.737	0
Bruttofortjeneste		1.004.526	2.120.159
Finansielle indtægter	1	124.883	65.285
Finansielle omkostninger	2	-390.343	-262.603
Resultat før skat		739.066	1.922.841
Skat af årets resultat	3	-162.358	-423.078
Årets resultat		576.708	1.499.763

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	576.708	1.499.763
	576.708	1.499.763

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Investeringsejendomme		27.000.000	28.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	27.000.000	28.000.000
Anlægsaktiver		27.000.000	28.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.263.339	2.033.778
Tilgodehavender		1.263.339	2.033.778
Likvide beholdninger		12.731	1.007.228
Omsætningsaktiver		1.276.070	3.041.006
Aktiver		28.276.070	31.041.006

Balance 30. september

Passiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.628.885	6.052.177
Egenkapital		6.753.885	6.177.177
Hensættelse til udskudt skat		5.403.600	5.591.034
Hensatte forpligtelser		5.403.600	5.591.034
Gæld til realkreditinstitutter		12.902.367	14.062.122
Deposita		1.109.014	1.108.834
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.011.381	15.170.956
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.166.896	1.215.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.800	50.825
Gæld til tilknyttet virksomhed		106.321	2.140.574
Selskabsskat		652.652	556.652
Anden gæld		157.535	137.872
Kortfristet gæld		2.107.204	4.101.839
Gældsforpligtelser		16.118.585	19.272.795
Passiver		28.276.070	31.041.006
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	6.052.177	6.177.177
Årets resultat	0	576.708	576.708
Egenkapital 30. september	125.000	6.628.885	6.753.885

Noter til årsregnskabet

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	112.894	53.297
Andre finansielle indtægter	11.989	11.988
	124.883	65.285
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	55.941	58.227
Andre finansielle omkostninger	334.402	204.376
	390.343	262.603
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	350.108	302.544
Årets udskudte skat	-187.434	120.534
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-316	0
	162.358	423.078
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober		15.474.500
Tilgang i årets løb		178.737
Kostpris 30. september		15.653.237
Værdireguleringer 1. oktober		12.525.500
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer		-1.178.737
Værdireguleringer 30. september		11.346.763
Regnskabsmæssig værdi 30. september		27.000.000

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.

	2023 DKK	2022 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	27.000.000	28.000.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.178.737	0
Afkastkrav	7,13	6,5
Budgetterede leje udgør	2.438.630	2.344.800
Budgetterede driftsomkostninger	512.000	535.000

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:

	2023 DKK	2022 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.385.376	10.155.782
Mellem 1 og 5 år	3.516.991	3.906.340
Langfristet del	12.902.367	14.062.122
Inden for 1 år	1.166.896	1.215.916
	14.069.263	15.278.038
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	1.109.014	1.108.834
Langfristet del	1.109.014	1.108.834
Inden for 1 år	0	0
	1.109.014	1.108.834

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	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	27.000.000	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 bankgæld i Thorsen Møbler A/S pr. 30. september 2023 på TDKK 583.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ACTEN ApS for 2022/23 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 2022/23 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 2023 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.

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 gældsметode 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, 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.