

## AC Ejendomme Frederiksværk ApS

Mejsevej 2  
7430 Ikast

CVR-nr. 33 04 07 41

## ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 1 / 5 2024

---

Jes Troels Burmeister  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for AC Ejendomme Frederiksværk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 1 / 5 2024

**Direktion**

Jes Troels Burmeister

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i AC Ejendomme Frederiksværk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AC Ejendomme Frederiksværk ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Silkeborg, den 1 / 5 2024

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth  
statsaut. revisor  
mne15242

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AC Ejendomme Frederiksværk ApS Mejsevej 2 7430 Ikast
	Telefon: 53 60 15 75 E-mail: nielskayeroed@gmail.com
	CVR-nr.: 33 04 07 41 Stiftet: 23. juni 2010 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jes Troels Burmeister
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg
	Jan Hjorth, statsaut. revisor Annette S. Bækgaard, revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste hovedaktivitet er udvikling, køb og salg, samt udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2023	2022 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	322.666	337
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	-158.047	-100
Andre eksterne omkostninger .....	-19.851	-32
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>144.768</b>	<b>205</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-11.532	-12
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>133.236</b>	<b>193</b>
2 Skat af årets resultat .....	-28.657	-43
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>104.579</b>	<b>150</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	104.579	150
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>104.579</b>	<b>150</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Grunde og bygninger .....	3.800.000	3.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.800.000</b>	<b>3.800</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.800.000</b>	<b>3.800</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	7
Periodeafgrænsningsposter.....	10.500	9
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>10.500</b>	<b>16</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>73.192</b>	<b>72</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>83.692</b>	<b>88</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.883.692</b>	<b>3.888</b>



**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	80.000	80
Overført resultat.....	1.715.996	1.611
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.795.996</b>	<b>1.691</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	386.818	387
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>386.818</b>	<b>387</b>
Prioritetsgæld.....	1.199.498	1.281
Deposita.....	46.200	46
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.245.698</b>	<b>1.327</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	82.500	83
Kreditinstitutter .....	1.432	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	19.000	114
Selskabsskat.....	26.994	38
Periodeafgrænsningsposter.....	5.622	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	319.632	248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>455.180</b>	<b>483</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.700.878</b>	<b>1.810</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.883.692</b>	<b>3.888</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo .....	80.000	80
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>80.000</b>	<b>80</b>
Overført resultat, primo .....	1.611.417	1.461
Årets resultat.....	104.579	150
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>1.715.996</b>	<b>1.611</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.795.996</b>	<b>1.691</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed som følge af de aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel samt øvrige ukendte faktorer. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav, opgjort til 5,6%.

	2023	2022 kr. 1.000
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	26.994	38
Regulering af udskudt skat.....	0	5
Regulering af tidligere års skat.....	1.663	0
	<u>28.657</u>	<u>43</u>

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.364.106	1.281.998	82.500	868.000
Deposita.....	45.600	46.200	0	0
	<u>1.406.706</u>	<u>1.328.198</u>	<u>82.500</u>	<u>868.000</u>

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser andrager kr. 0.

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør t.kr. 1.282 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er t.kr. 3.800.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for AC Ejendomme Frederiksværk ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

### BALANCEN

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

## Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# 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.”

## Jes Troels Burmeister (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: ae96bac7-204b-468d-9a1e-1c24ec20c276

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-04 07:43:45 UTC



## Jes Troels Burmeister (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: ae96bac7-204b-468d-9a1e-1c24ec20c276

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-04 07:43:45 UTC



## Jan Hjorth

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: 24ad5f4f-54b0-440b-8565-b9b5ef35323d

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-05-05 16:20:43 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**