



Jonna Christensen  
Registreret Revisor

*AC 2012 ApS  
Asnæs Centret 3  
4550 Asnæs*

*CVR-nummer: 34457018*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2016 - 30. juni 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/11 2017

Sven Holmen Madsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegnin	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for AC 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

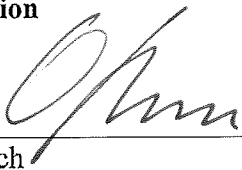
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 24/11 2017

**Direktion**

  
\_\_\_\_\_  
Ole Bech

  
\_\_\_\_\_  
Sven Holmen Madsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i AC 2012 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AC 2012 ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet.

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 FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Asnæs, den 27/11 2017

Revisionskontoret i Asnæs  
Registreret Revisoranpartsselskab  
CVR-nr. 16 60 34 73

  
Jonna Christensen

Registreret Revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	AC 2012 ApS Asnæs Centret 3 4550 Asnæs
	CVR-nr.: 34 45 70 18 Stiftet: 7. marts 2012 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Ole Bech Sven Holmen Madsen
<b>Ejerforhold</b>	AMB A/S, Centertorvet 3 - 5, 4550 Asnæs SHM Ejendomme ApS, Asnæs Centret 2, 4550 Asnæs
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 29. november 2017 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/2017 udviser et overskud på kr. 185.389 hvilket er tilfredsstillende.

### **Omlægning af regnskabsår**

Som følge af omlægning af regnskabsåret sidste år er sammenligningstallene i resultatopgørelsen, balancen og tilhørende noter ikke sammenlignelige med foregående regnskabsår. Omlægningsåret omfatter perioden 1. oktober 2015 - 30. juni 2016.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets egenkapital er negativ.

Selskabets ledelse har oplyst, at selskabets anpartshavere vil lade deres mellemværende træde tilbage for øvrige kreditorer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for AC 2012 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Som følge af omlægning af regnskabsåret sidste år er sammenligningstallene i resultatopgørelsen, balancen og tilhørende noter ikke sammenlignelige med foregående regnskabsår. Omlægningsåret omfatter perioden 1. oktober 2015 - 30. juni 2016.

#### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

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

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til kostpris.

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>353.604</b>	<b>261.844</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>353.604</b>	<b>261.844</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	4
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-18.781	-13.267
Andre finansielle omkostninger.....	-96.031	-232.277
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>238.792</b>	<b>16.304</b>
1 Skat af årets resultat.....	-53.403	-44.580
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>185.389</b>	<b>-28.276</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	185.389	-28.276
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>185.389</b>	<b>-28.276</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017  
AKTIVER

	2017	2016
2 Investeringsejendomme .....	5.167.000	5.167.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.167.000</b>	<b>5.167.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.167.000</b>	<b>5.167.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	10.400	10.402
<b>Periodeafgrænsningsposter</b> .....	<b>10.400</b>	<b>10.402</b>
3 Selskabsskat .....	0	10.648
Andre tilgodehavender .....	0	40.625
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>51.273</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>326.013</b>	<b>148.692</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>336.413</b>	<b>210.367</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.503.413</b>	<b>5.377.367</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	6.500.000	6.500.000
Overført resultat.....	-8.175.497	-8.360.885
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-1.675.497</b>	<b>-1.860.885</b>
Prioritetsgæld.....	6.616.356	6.715.285
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.616.356</b>	<b>6.715.285</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	103.339	100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	385.861	367.081
<b>6 Selskabsskat.....</b>	<b>42.755</b>	<b>0</b>
Anden gæld.....	30.599	55.886
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>562.554</b>	<b>522.967</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>7.178.910</b>	<b>7.238.252</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.503.413</b>	<b>5.377.367</b>
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Nærtstående parter		

NOTER

	2017	2016
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	53.403	39.148
Regulering af tidligere års skat.....	0	5.432
	<u>53.403</u>	<u>44.580</u>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>		
		Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		<u>5.167.000</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2017.....		<u>5.167.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<u><b>5.167.000</b></u>
	2017	2016
<b>3 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	10.648	55.228
Skat af årets resultat.....	-53.403	-39.148
Regulering af tidligere års skat.....	0	-5.432
	<u>-42.755</u>	<u>10.648</u>
<b>Selskabsskat i alt .....</b>		
	Primo	Forslag til resultat- disponering
		Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital .....	6.500.000	0
Overført resultat.....	-8.360.886	185.389
	<u>-1.860.886</u>	<u>185.389</u>
		<u>-1.675.497</u>

## NOTER

	2017	2016	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	6.815.284	6.719.695	103.339
	<u>6.815.284</u>	<u>6.719.695</u>	<u>103.339</u>
<b>6 Selskabsskat</b>			
Selskabsskat, primo .....			-10.648
Skat af årets resultat.....			53.403
Regulering af tidligere års skat.....			0
<b>Selskabsskat i alt.....</b>			<u><u>42.755</u></u>
			<u><u>-55.228</u></u>
			<u><u>39.148</u></u>
			<u><u>5.432</u></u>
			<u><u>-10.648</u></u>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Ingen.			
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendommen matr. nr.2q, Asnæs By, Asnæs, ejerlejlighed nr. 23 med nom. kr. 7.083.000. Ejerlejlighedens værdi i årsrapporten er indregnet med kr. 5.167.000. Udenfor købesummen overtages byrde (ejerforeningens vedtægter), lyst pantstiftende for kr. 42.000. Endvidere er der tinglyst kr. 108.000 til sikkerhed for fælles løbende vedligeholdelse m.m. som grundejerforeningen måtte få mod det enkelte medlem.			
<b>9 Nærtstående parter</b>			
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:			
AMB A/S, Centertorvet 3 - 5, 4550 Asnæs			
SHM Ejendomme ApS, Asnæs Centret 2, 4550 Asnæs			