



*AC 2012 ApS  
Asnæs Centret 3  
4550 Asnæs*

*CVR-nummer: 34457018*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2021 - 30. juni 2022*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/12 2022



Sven Holmen Madsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 9/12 2022

### Direktion

  
August Ditlev 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 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Asnæs, den 11/12 2022

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

  
Jonna Christensen

Registreret Revisor

MNE nr.: 11282

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>	August Ditlev Bech Sven Holmen Madsen
<b>Ejerforhold</b>	AMB ApS, Centertorvet 3 - 5, 4550 Asnæs SHM Ejendomme ApS, Asnæs Centret 2, 4550 Asnæs
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 19. december 2022 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktivitet**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021/2022 udviser et overskud på kr. 5.003.910 hvilket er tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af regulering for dagsværdi af investeringsejendomme med en indtægt på kr. 4.533.000.

Resultatet excl. dagsværdiregulering er på kr. 470.910, hvilket af ledelsen 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. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>530.089</b>	<b>349.872</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>530.089</b>	<b>349.872</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	4.533.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>5.063.089</b>	<b>349.872</b>
Andre finansielle indtægter .....	153.182	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	148	72
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-30.276	-23.826
Andre finansielle omkostninger.....	-92.588	-220.701
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>5.093.555</b>	<b>105.417</b>
1 Skat af årets resultat.....	-89.645	-48.994
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>5.003.910</b>	<b>56.423</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	5.003.910	56.423
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>5.003.910</b>	<b>56.423</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2022  
AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme .....	9.700.000	5.167.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>9.700.000</b>	<b>5.167.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>9.700.000</b>	<b>5.167.000</b>
Forudbetaling for varer .....	10.403	10.401
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>10.403</b>	<b>10.401</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	23.864	1.841
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>23.864</b>	<b>1.841</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>13.857</b>	<b>20.025</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>48.124</b>	<b>32.267</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>9.748.124</b>	<b>5.199.267</b>



BALANCE PR. 30. JUNI 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	6.500.000	6.500.000
Overført resultat.....	-2.658.680	-7.662.591
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.841.320</b>	<b>-1.162.591</b>
Prioritetsgæld.....	4.127.518	4.906.675
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.127.518</b>	<b>4.906.675</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	625.293	627.572
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.006.957	645.358
<b>4 Selskabsskat.....</b>	<b>89.645</b>	<b>48.994</b>
Anden gæld.....	57.391	133.259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.779.286</b>	<b>1.455.183</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>5.906.804</b>	<b>6.361.858</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>9.748.124</b>	<b>5.199.267</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	6.500.000	6.500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>
Overført resultat, primo .....	-7.662.590	-7.719.014
Årets resultat .....	5.003.910	56.423
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>-2.658.680</b>	<b>-7.662.591</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.841.320</b>	<b>-1.162.591</b>

NOTER

	2021/22	2020/21
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	89.645	48.994
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>89.645</b>	<b>48.994</b>

**2 Investeringsejendomme**

Kostpris, primo .....	13.410.460
Anskaffelsessum 30. juni 2022	13.410.460
Værdiregulering .....	-8.243.460
Årets værdiregulering .....	4.533.000
Værdiregulering 30. juni 2022	-3.710.460
<b>Investeringsejendomme i alt .....</b>	<b>9.700.000</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	5.534.246	4.752.811	625.293	1.562.227
	<b>5.534.246</b>	<b>4.752.811</b>	<b>625.293</b>	<b>1.562.227</b>

	2022	2021
<b>4 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	48.994	39.998
Skat af årets resultat .....	89.645	48.994
Sambeskatningsbidrag .....	-48.994	-39.998
<b>Selskabsskat i alt .....</b>	<b>89.645</b>	<b>48.994</b>

## NOTER

### **5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i administrationsselskabet AMB ApS. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har indgået lejekontrakt med et opsigelsesvarsel på 6 måneder. Den årlige husleje udgør kr. 750.000. Der er ikke betalt depositum.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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. 9.700.000.

Restgæld kr. 4.752.811.

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.

### **7 Nærtstående parter**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

AMB ApS, Centertorvet 3 - 5, 4550 Asnæs

SHM Ejendomme ApS, Asnæs Centret 2, 4550 Asnæs

Årsregnskabet for AC 2012 ApS for 2021/22 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.

### **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”.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## **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.

### **Selskabsskat**

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

### **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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.