

AC Ejendomsfirma ApS

Engholm Søvej 12, 7400 Herning

CVR-nr. 44 55 24 85

Årsrapport

9. januar 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025.

Andi Albin Christensen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 45 92 23 91

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 9. januar 2024 - 30. juni 2025 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Kundenr.
3761

AC Ejendomsfirma ApS · Årsrapport for 2024/25

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 9. januar 2024 - 30. juni 2025 for AC Ejendomsfirma ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. januar 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. december 2025

Direktion

Andi Albin Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i AC Ejendomsfirma ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AC Ejendomsfirma ApS for regnskabsåret 9. januar 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Struer, den 17. december 2025

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer P/S
CVR-nr. 45 92 23 91

Jeppe Lynggaard Kongensholm

statsautoriseret revisor
mne49100

Selskabsoplysninger

Selskabet

AC Ejendomsfirma ApS
Engholm Søvej 12
7400 Herning

CVR-nr.: 44 55 24 85
Stiftet: 9. januar 2024
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 9. januar 2024 - 30. juni 2025
1. regnskabsår

Direktion

Andi Albin Christensen

Revisor

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer P/S

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af bolig til private.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i regnskabsåret investeret i en udlejningsejendom beliggende i Herning.

Det er selskabets første regnskabsår, hvor perioden omfatter fra stiftelsen pr. 9. januar 2024 frem til 30. juni 2025. Da det er selskabets første regnskabsår indeholder årsrapporten ikke sammenligningstal.

Årets resultat er positivt påvirket af en regulering til dagsværdi af investeringsejendom. Der henvises til note 1 i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 9/1 2024 - 30/6 2025 |
|---|-------------------------|
| Bruttotab | -97.044 |
| Værdiregulering af investeringsejendom | <u>2.229.925</u> |
| Resultat før finansielle poster | 2.132.881 |
| Andre finansielle indtægter | 49 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-91.774</u> |
| Resultat før skat | 2.041.156 |
| Skat af årets resultat | <u>-449.000</u> |
| Årets resultat | <u>1.592.156</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Overføres til overført resultat | <u>1.592.156</u> |
| Disponeret i alt | <u>1.592.156</u> |

Balance**Aktiver**

| <u>Note</u> | <u>30/6 2025</u> |
|---------------------------------|-------------------------|
| Anlægsaktiver | |
| 3 Investeringsejendom | <u>5.300.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.300.000</u> |
| 4 Andre kapitalandele | <u>40.000</u> |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>40.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>5.340.000</u> |
| Omsætningsaktiver | |
| Andre tilgodehavender | <u>13.496</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>13.496</u> |
| Likvide beholdninger | <u>6.785</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>20.281</u> |
| Aktiver i alt | <u>5.360.281</u> |

Balance

Passiver

| <u>Note</u> | <u>30/6 2025</u> |
|--|-------------------------|
| Egenkapital | |
| Virksomhedskapital | 40.000 |
| Overført resultat | <u>1.592.156</u> |
| Egenkapital i alt | <u>1.632.156</u> |
| Hensatte forpligtelser | |
| Hensættelser til udskudt skat | <u>449.000</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>449.000</u> |
| Gældsforpligtelser | |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.457.299 |
| Deposita | 56.749 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | <u>540.103</u> |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.054.151</u> |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 29.600 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.075.624 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | <u>119.750</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.224.974</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>3.279.125</u> |
| Passiver i alt | <u>5.360.281</u> |

- 1 Særlige poster
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 9. januar 2024 | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Overført via resultatdisponering | <u>0</u> | <u>1.592.156</u> | <u>1.592.156</u> |
| | <u>40.000</u> | <u>1.592.156</u> | <u>1.632.156</u> |

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjenings- skabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpas- ninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af et forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

| | |
|---|-------------------------|
| | 9/1 2024 - 30/6 2025 |
| | <hr/> |
| Indtægter: | |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>2.229.925</u> |
| | <u>2.229.925</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | |
| Værdiregulering af investeringsejendom | <u>2.229.925</u> |
| Resultat af særlige poster netto | <u>2.229.925</u> |

2. Medarbejderforhold

| | |
|--|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> |
|--|----------|

30/6 2025

3. Investeringsejendom

| | |
|---------------------|------------------|
| Tilgang i årets løb | <u>3.070.075</u> |
|---------------------|------------------|

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Kostpris 30. juni 2025 | <u>3.070.075</u> |
|-------------------------------|-------------------------|

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Årets regulering til dagsværdi | <u>2.229.925</u> |
|--------------------------------|------------------|

| | |
|---|-------------------------|
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2025 | <u>2.229.925</u> |
|---|-------------------------|

| | |
|--|-------------------------|
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | <u>5.300.000</u> |
|--|-------------------------|

Selskabets investeringsejendom består af en boligejendom på i alt 620 m² beliggende i Herning.

3. Investeringsejendom (fortsat)

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, anvendes konsistent i fremover og indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 + Deposita og forudbetalt leje
 - Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, vurdering fra kreditinstitut samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig, beliggenhed Herning 6,6 %

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m2) 8.548

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der er ikke medregnet tomgangsleje i dagsværdien.

Ekstern vurderingsmand, igennem kreditinstitut, har medvirket ved vurderingen af ejendommen til dagsværdien.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendom udgør 5.300 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 375 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 437 t.kr.

30/6 2025

4. Andre kapitalandele

| | |
|--|---------------|
| Tilgang i årets løb | 40.000 |
| Kostpris 30. juni 2025 | 40.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | 40.000 |

5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 30/6 2025 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 30/6 2025 | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter | 1.486.899 | 29.600 | 1.457.299 | 1.327.000 |
| Deposita | 56.749 | 0 | 56.749 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 540.103 | 0 | 540.103 | 0 |
| | 2.083.751 | 29.600 | 2.054.151 | 1.327.000 |

6. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendom |
|--|--------------------------|
| Dagsværdi 30. juni 2025 | 5.300.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 2.229.925 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 3.419 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AC Ejendomsfirma ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen**Investeringsejendom**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver**Andre kapitalandele**

Andre kapitalandele, omfatter kapitalandele der ikke er børsnoterede, som måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.