



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET ARNBJERG A/S**  
**WILLEMOESGADE 2 3., 6700 ESBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. marts 2024

---

Morten Husted Christensen

**CVR-NR. 29 14 49 23**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Arnbjerg A/S Willemoesgade 2 3. 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 29 14 49 23 Stiftet: 19. oktober 2005 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Christian Petersen, formand Erik Bank Lauridsen Per Bank Lauridsen
<b>Direktion</b>	Per Bank Lauridsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Arnbjerg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. marts 2024

Direktion:

---

Per Bank Lauridsen

Bestyrelse:

---

Peter Christian Petersen  
Formand

---

Erik Bank Lauridsen

---

Per Bank Lauridsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Arnbjerg A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Arnbjerg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 for 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Esbjerg, den 15. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

Jes Rotbøl Primdahl  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42811

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, udlejning og bortforpagtning af hotelejendomme med tilhørende bygninger samt anden hermed tilknyttet virksomhed.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.069.785</b>	<b>1.847.814</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		335.758	14.828
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.405.543</b>	<b>1.862.642</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	24
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-524.035	-185.215
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.881.508</b>	<b>1.677.451</b>
Skat af årets resultat.....	2	-405.362	-358.227
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.476.146</b>	<b>1.319.224</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.476.146	1.319.224
<b>I ALT</b> .....		<b>1.476.146</b>	<b>1.319.224</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		28.230.000	27.790.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>28.230.000</b>	<b>27.790.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.230.000</b>	<b>27.790.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		541.989	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		143.855	11.022
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>685.844</b>	<b>11.022</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>165.610</b>	<b>970.486</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>851.454</b>	<b>981.508</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.081.454</b>	<b>28.771.508</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
Aktiekapital.....		498.000	498.000
Overført resultat.....		10.237.250	8.761.104
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>10.735.250</b>	<b>9.259.104</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		3.896.000	3.596.784
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.896.000</b>	<b>3.596.784</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.922.771	10.127.904
Deposita.....		855.932	410.042
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>10.778.703</b>	<b>10.537.946</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		223.059	249.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		151.768	992.685
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.887.520	4.111.990
Anden gæld.....		409.154	23.964
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.671.501</b>	<b>5.377.674</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.450.204</b>	<b>15.915.620</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.081.454</b>	<b>28.771.508</b>
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	498.000	8.761.104	9.259.104
Forslag til resultatdisponering.....		1.476.146	1.476.146
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>498.000</b>	<b>10.237.250</b>	<b>10.735.250</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	71.780	85.224	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	452.255	99.991	
	<b>524.035</b>	<b>185.215</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	106.145	-11.022	2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1	465	
Regulering af udskudt skat.....	299.216	368.784	
	<b>405.362</b>	<b>358.227</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen omme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	23.605.332	
Tilgang.....	104.242	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>23.709.574</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	4.184.668	
Årets værdireguleringer.....	335.758	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>4.520.426</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>28.230.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023 .....	28.230.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	335.758

Selskabets investeringsejendomme består af hotel-/restaurationsejendomme beliggende i Varde. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet på en lejekontrakt med en uopsigelighed, der udløber primo 2042.

Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 2.276 t.kr. pr. år. Afkastkravet udgør 8,25% pr. 31.12.2023 (8,25% pr. 31.12.2022).

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere dagsværdien med 815 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25% - point vil forøge dagsværdien med 858 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 9.684 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2023		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
				31/12 2022	
				gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.145.830	223.059	8.959.081	10.376.939	
Deposita.....	855.932	0	855.932	410.042	
	<b>11.001.762</b>	<b>223.059</b>	<b>9.815.013</b>	<b>10.786.981</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for E. Bank Lauridsen Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.230 t.kr.					
<b>Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder</b>					
Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitut. Prioritetsgælden i tilknyttede virksomheder udgør 8.677 t.kr. pr. 31.12.2023.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Arnbjerg A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.