

Årbyparken ApS  
Røsnæsvej 156  
4400 Kalundborg

CVR-nr: 29 19 87 21

ÅRSRAPPORT  
1. juli 2017 til 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10/12 2018

Ole Pedersen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Årbyparken 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 min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Kalundborg, den 27. november 2018

Direktion:

Ole Pedersen

**Til den daglige ledelse i Årbyparken ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Årbyparken ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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.

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 revisors 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.

Kalundborg, den 27. november 2018

**Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S**

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610

Carsten Nielsen

Registreret revisor

MNE nr. mne16665

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Årbyparken ApS  
Røsnæsvej 156  
4400 Kalundborg

Telefon: 59 50 82 01

CVR-nr.: 29 19 87 21

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Ole Pedersen

**Revisor**

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2. sal  
4400 Kalundborg

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter er opførelser af ejendomme med videresalg for øje.

**Koncernforhold**

Selskabet er 100% ejet af Ole Pedersen Kalundborg Holding ApS, CVR-nr. 20 97 11 77

**Udviklingen i koncernens 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.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Budget for det kommende år viser overskud ved udlejning af de opførte ejendomme, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## GENERELT

Årsregnskabet for Årbyparken ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 ”lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

### Nettoomsætning

Ejendommens lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### **Skat**

Selskabet indgår i en koncern og er som følge heraf sambeskattet med denne. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og bliver afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>249.058</b>	<b>304.670</b>
Nedskrivninger omsætningsaktiver	962.960	-74.877
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.212.018</b>	<b>229.793</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	424
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-116.912	-103.813
Andre finansielle omkostninger	-32.335	-35.663
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.062.771</b>	<b>90.741</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.062.771</b>	<b>90.741</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	1.062.771	90.741
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.062.771</b>	<b>90.741</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
 AKTIVER

	2018	2017
Ejendomme til videresalg	5.500.000	4.331.903
<b>Ejendomme til videresalg</b>	<b>5.500.000</b>	<b>4.331.903</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.398
Andre tilgodehavender	4.000	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.000</b>	<b>6.398</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>229.591</b>	<b>200.749</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>5.733.591</b>	<b>4.539.050</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.733.591</b>	<b>4.539.050</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat	-2.390.755	-3.453.526
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-2.140.755</b>	<b>-3.203.526</b>
Prioritetsgæld	4.197.000	4.197.000
Deposita	113.701	113.701
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.310.701</b>	<b>4.310.701</b>
Kreditinstitutter	0	1.038
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.999	248.332
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.046.860	2.760.095
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	504.786	422.410
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.563.645</b>	<b>3.431.875</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>7.874.346</b>	<b>7.742.576</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.733.591</b>	<b>4.539.050</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

		2017/18	2016/17
<b>1 Selskabets væsentligste aktivitet</b>			
Opførelse og videresalg af huse.			
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	250.000	0	250.000
Overført resultat	-3.453.526	1.062.771	-2.390.755
	<u>-3.203.526</u>	<u>1.062.771</u>	<u>-2.140.755</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	4.197.000	4.197.000	4.197.000
Deposita	113.701	113.701	0
	<u>4.310.701</u>	<u>4.310.701</u>	<u>4.197.000</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendom til videresalg udgør kr. 224.630.

Likvide beholdninger kr. 200.749 er stillet til sikkerhed over for Kalundborg Kommune til færdiggørelse af vejprojekt.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i en koncern. Som følge heraf hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 4.197.000 er der givet pant i grund og bygninger, hvis bogførte værdi udgør kr. 5.500.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Nielsen

---

Som Registreret revisor  
RID: 1059477860054  
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2018 kl.: 12:19:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Peter Høyer Pedersen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-113740236522  
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2018 kl.: 17:23:11  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Peter Høyer Pedersen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-113740236522  
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2018 kl.: 17:23:11  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 38b86b25Xju16357921

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).