

# Årbyparken ApS

Røsnæsvej 156  
4400 Kalunborg

CVR-nr. 29 19 87 21

## Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. november 2021

---

Ole Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Årbyparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 26. november 2021

### **Direktion**

Ole Peter Høyer Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Årbyparken ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Årbyparken ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 26. november 2021

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 39 96 10

Carsten Nielsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne16665

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Årbyparken ApS  
Røsnæsvej 156  
4400 Kalunborg

Telefon: 59508201

CVR-nr.: 29 19 87 21

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Stiftet: 6. december 2005

Hjemsted: Kalundborg

### Direktion

Ole Peter Høyer Pedersen, direktør

### Revisor

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

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.694.993, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 652.048.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Årbyparken ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til indre værdi.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>524.470</b>	<b>368.542</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>320.000</u>	<u>60.000</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>1.133.235</u>	<u>746.444</u>
Finansielle omkostninger		<u>-249.536</u>	<u>-183.082</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.728.169</b>	<b>991.904</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-33.176</u>	<u>26.391</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.694.993</u></b>	<b><u>1.018.295</u></b>
Overført resultat		<u>1.694.993</u>	<u>1.018.295</u>
		<b><u>1.694.993</u></b>	<b><u>1.018.295</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>12.100.000</u>	<u>7.376.641</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.100.000</b></u>	<u><b>7.376.641</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.100.000</b></u>	<u><b>7.376.641</b></u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.425
Andre tilgodehavender		1.959	0
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>26.391</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.959</b></u>	<u><b>31.816</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>212.252</b></u>	<u><b>231.885</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>714.211</b></u>	<u><b>763.701</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.814.211</b></u></u>	<u><u><b>8.140.342</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		402.048	-1.292.945
<b>Egenkapital</b>		<u>652.048</u>	<u>-1.042.945</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.197.000	4.197.000
Deposita		261.400	159.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>4.458.400</u>	<u>4.356.900</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.603	259.168
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.797.623	3.912.480
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.024.617	0
Selskabsskat		6.785	0
Anden gæld		719.285	639.539
Periodeafgrænsningsposter		16.850	15.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>7.703.763</u>	<u>4.826.387</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>12.162.163</u>	<u>9.183.287</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>12.814.211</u>	<u>8.140.342</u>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	250.000	-1.292.945	-1.042.945
Årets resultat	0	1.694.993	1.694.993
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>402.048</u></b>	<b><u>652.048</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>1.133.235</u>	<u>746.444</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>1.133.235</b></u>	<u><b>746.444</b></u>
	<u><b>1.133.235</b></u>	<u><b>746.444</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>33.176</u>	<u>-26.391</u>
	<u><b>33.176</b></u>	<u><b>-26.391</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020		6.630.198
Tilgang i årets løb		<u>3.590.125</u>
Kostpris 30. juni 2021		<u>10.220.323</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020		746.444
Årets værdireguleringer		<u>1.133.234</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021		<u>1.879.677</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>		<u><b>12.100.000</b></u>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendom til videresalg udgør kr. 74.876.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ole Pedersen, Kalundborg Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.197, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 12.100.

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: 02-12-2021 kl.: 11:53:41  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Peter Høyer Pedersen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-113740236522  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2021 kl.: 10:53:38  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Peter Høyer Pedersen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-113740236522  
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2021 kl.: 09:35:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 753c8cccSHH246256290

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).