



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**AR EJENDOMSELSKAB APS**  
**KLAREGADE 18, 5000 ODENSE C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**  
**15. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. december 2023

---

Allan Risum Risumfeldt

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AR Ejendomsselskab ApS Klaregade 18 5000 Odense C
	CVR-nr.: 30 56 19 53 Stiftet: 1. januar 2008 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Allan Risum Risumfeldt
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for AR Ejendomsselskab 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. december 2023

Direktion:

---

Allan Risum Risumfeldt

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i AR Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for AR Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Odense, den 21. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et resultat på 188 tkr. mod 67 tkr. sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet har med virkning for regnskabsåret 2022/23 indgået i en omstrukturering i Risumfeldt Holding koncernen, således at koncernens ejendomme er samlet i AR Ejendomsselskab ApS. I den forbindelse er der foretaget en kapitalforhøjelse på nom. 1.000 kr., ligeledes der er overført nettoværdier på 2.320 tkr. fra Allan Risumfeldt International Mode A/S.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>389.547</b>	<b>181.275</b>
Af- og nedskrivninger.....		-99.576	-53.625
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>289.971</b>	<b>127.650</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	2	3.796
Andre finansielle omkostninger.....	2	-43.317	-45.139
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>246.656</b>	<b>86.307</b>
Skat af årets resultat.....	3	-59.037	-19.192
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>187.619</b>	<b>67.115</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		187.619	67.115
<b>I ALT</b> .....		<b>187.619</b>	<b>67.115</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		4.750.725	2.048.975
Materielle anlægsaktiver.....		<b>4.750.725</b>	<b>2.048.975</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.750.725</b>	<b>2.048.975</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		157.336	120.393
Tilgodehavender.....		<b>157.336</b>	<b>120.393</b>
Likvide beholdninger.....		52.710	155.007
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>210.046</b>	<b>275.400</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.960.771</b>	<b>2.324.375</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		126.000	125.000
Overført overskud.....		2.653.883	146.012
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.779.883</b>	<b>271.012</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		162.852	161.233
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>162.852</b>	<b>161.233</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.470.043	1.505.666
Selskabsskat.....		56.497	7.394
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>1.526.540</b>	<b>1.513.060</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		300.486	90.612
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	78.167
Selskabsskat.....		7.719	14.262
Anden gæld.....		183.291	196.029
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>491.496</b>	<b>379.070</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.018.036</b>	<b>1.892.130</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.960.771</b>	<b>2.324.375</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	125.000	146.012	271.012
Forslag til resultatdisponering.....		187.619	187.619
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Tilgang af egenkapital ved spaltning.....	1.000	2.320.252	2.321.252
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>126.000</b>	<b>2.653.883</b>	<b>2.779.883</b>

## NOTER

	2022/23	2021/22	Note		
	kr.	kr.			
<b>Andre finansielle indtægter</b>					
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2	3.796	1		
	<b>2</b>	<b>3.796</b>			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	430	1.927	2		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	42.887	43.212			
	<b>43.317</b>	<b>45.139</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	56.497	7.394	3		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	921	0			
Regulering af udskudt skat.....	1.619	11.798			
	<b>59.037</b>	<b>19.192</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	30/6 2023	Afdrag	Restgæld	30/6 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.770.529	300.486	1.107.160	1.596.278	4
Selskabsskat.....	56.497	0	0	7.394	
	<b>1.827.026</b>	<b>300.486</b>	<b>1.107.160</b>	<b>1.603.672</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					5
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
<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 Risumfeldt Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.770 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 4.751 tkr.

Til sikkerhed for Allan Risumfeldt International Mode A/S' engagement med Sparekassen Sjælland-Fyn er afgivet ejerpantebrev nom. 600 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 2.756 tkr.

Til sikkerhed for ejerforeningen Klaregade 18/SKT.K. er afgivet ejerpantebreve nom. 20 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 2.756 tkr.

	2022/23	2021/22
--	---------	---------

**Medarbejderforhold**

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Selskabets ansatte omfatter direktion, som ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AR Ejendomsselskab ApS for 2022/23 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 følgende regnskabspraksis.

### Spaltning

Den ny erhvervede ejendom ved udspaltningen af ejendommen fra søsterselskabet Allan Risumfeldt International Mode A/S indregnes i regnskabet fra overtagelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede aktiver.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over de erhvervede aktiver.

Den erhvervede ejendom og gældsforpligtelser indregnes i regnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelsesværdien og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet vedrørende den erhvervede ejendom og gældsforpligtelser udgør 2.320 tkr.]

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning og ejendomsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-50 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.