

Arnsbo Invest ApS
Jens Baggesens Vej 47
8200 Aarhus N
CVR-nr. 31282322

**Årsrapport 01.07.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.12.2017

Dirigent

Navn: Søren Ancher Arnsbo

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Arnsbo Invest ApS
Jens Baggesens Vej 47
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 31282322
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Bestyrelse

Carsten Hjorth Pedersen, formand
Søren Ancher Arnsbo, næstformand
Nicolaj Balle Ladiges

Direktion

Nicolaj Balle Ladiges

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Arnsbo Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.12.2017

Direktion

Nicolaj Balle Ladiges

Bestyrelse

Carsten Hjorth Pedersen
formand

Søren Ancher Arnsbo
næstformand

Nicolaj Balle Ladiges

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Arnsbo Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arnsbo Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 08.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i værdipapirer og fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2016/17 udviser et overskud på 32 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

Det ultimative moderselskab, Arnsbo Media ApS, har givet tilsagn om understøttelse af selskabets drift indtil 30.06.2018.

Ledelsen forventer derfor tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		169.997	161.076
Af- og nedskrivninger	2	<u>(37.065)</u>	<u>(337.065)</u>
Driftsresultat		132.932	(175.989)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(118.567)</u>	<u>(148.307)</u>
Resultat før skat		14.365	(324.296)
Skat af årets resultat	4	<u>18.000</u>	<u>(2.800)</u>
Årets resultat		<u>32.365</u>	<u>(327.096)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>32.365</u>	<u>(327.096)</u>
		<u>32.365</u>	<u>(327.096)</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		4.341.116	4.378.181
Materielle anlægsaktiver	5	4.341.116	4.378.181
Anlægsaktiver		4.341.116	4.378.181
Udskudt skat		18.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	3.900
Tilgodehavender		18.000	3.900
Likvide beholdninger		0	11.029
Omsætningsaktiver		18.000	14.929
Aktiver		4.359.116	4.393.110

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		725.010	513.926
Egenkapital		850.010	638.926
Gæld til realkreditinstitutter		2.863.815	2.933.006
Skyldig selskabsskat		0	2.800
Anden gæld		371.132	461.646
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.234.947	3.397.452
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	159.696	156.488
Bankgæld		7.502	0
Deposita		95.000	95.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.161	9.166
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	86.278
Skyldig selskabsskat		2.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser		274.159	356.732
Gældsforpligtelser		3.509.106	3.754.184
Passiver		4.359.116	4.393.110
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	513.926	638.926
Koncerntilskud o.l.	0	178.719	178.719
Årets resultat	0	32.365	32.365
Egenkapital ultimo	125.000	725.010	850.010

Moderselskabet har i regnskabsåret ydet tilskud til selskabet med 178.719 kr. Beløbet indgår direkte på egenkapitalen og påvirker således ikke driften.

Noter

1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet har den fornødne likviditet til at kunne indfri forpligtelserne i takt med deres forfald.

Det ultimative moderselskab, Arnsbo Media ApS, har givet tilsagn om understøttelse af selskabets fortsatte drift indtil 30.06.2018, hvormed selskabet vurderes, at have det nødvendige kapitalberedskab til, at kunne fortsætte driften og udviklingen i det kommende år.

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	37.065	37.065
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	300.000
	37.065	337.065
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.880	14.358
Renteomkostninger i øvrigt	112.687	133.949
	118.567	148.307
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	2.800
Ændring af udskudt skat	(18.000)	0
	(18.000)	2.800

Noter

	Grunde og bygninger
	kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.845.103
Kostpris ultimo	4.845.103
Af- og nedskrivninger primo	(466.922)
Årets afskrivninger	(37.065)
Af- og nedskrivninger ultimo	(503.987)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.341.116

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	69.190	69.190	2.863.815	2.309.295
Anden gæld	90.506	87.298	371.132	26.897
	159.696	156.488	3.234.947	2.336.192

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Arnsbo Media ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 23.06.2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 23.06.2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet indgik indtil 23.06.2015 i en dansk sambeskatning med Loyalitetsbureauet ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom frem til og med 23.06.2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og frem til og med 23.06.2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for anden gæld (indregnet som langfristet gældsforpligtelse) er deponeret pantebrev nom. 510 t.kr. ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.341 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra nedenstående omtale af ændringer i anvendt regnskabspraksis, samt enkelte reklassifikationer.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret ny Årsregnskabslov (lov nr. 738 af 1. juni 2015). Dette medfører, at selskabet årligt foretager revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver.

Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller for balancen 2016/17 eller for sammenligningstillene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med forfald af husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med dets ultimative danske modervirksomhed og dennes øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdier og brugstider revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.