



Arnakke Ejendomme A/S

Årsrapport 2022

CVR: 34578834

01.10.2022 – 31.12.2022

ARNAKKE 1, 4520 SVINNINGE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den: 28. juni 2023

Dirigent: Christian Heslet Jørgensen

INDHOLD

PÅTEGNINGER	3
Ledelsespåtegning.....	3
Erklæring om udvidet gennemgang.....	4
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
ÅRSREGNSKAB	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. oktober - 31. december 2022 for Arnakke Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 28. juni 2023

DIREKTION

Christian Heslet Jørgensen

BESTYRELSE

Mogens Jørgensen

Marie-Amalie Heslet Jørgensen

Christian Heslet Jørgensen

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Arnakke Ejendomme A/S

KONKLUSION

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arnakke Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. 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 revisorers 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.

FREMHÆVELSE AF FORHOLD VEDRØRENDE DEN UDVIDEDE GENNEMGANG

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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 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.

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 28. juni 2023

DLBR Revision

Godkendt revisionsanpartsselskab

CVR nr. 32451195

Jens Faurholt

Registreret revisor

mne33755

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Arnakke Ejendomme A/S
Arnakke 1
4520 Svinninge

CVR-nr.: 34578834
Stiftet: 21-05-2012
Hjemsted: 4520 Svinninge

Regnskabsår: 01.10.2022 - 31.12.2022

BESTYRELSE

Mogens Jørgensen
Marie-Amalie Heslet Jørgensen
Christian Heslet Jørgensen

DIREKTION

Christian Heslet Jørgensen

REVISOR

DLBR Revision
Godkendt revisionsanpartsselskab
Agro Food Park 13
8200 Aarhus N

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og driftsmidler samt besiddelse af aktieposter.

RESULTATOPGØRELSE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	426.038	2.062.791
1	Personaleomkostninger	-88.972	0
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-333.542	-1.334.166
	DRIFTSRESULTAT	3.524	728.625
	Indtægter tilknyttede virksomheder	584.428	0
	Finansielle indtægter	13.757	0
	Finansielle omkostninger	-78.875	-285.622
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	522.834	443.003
	Skat af årets resultat	13.257	-72.116
	ÅRETS RESULTAT	536.091	370.887
	Resultatdisponering		
	Opskrivningsreserve efter indre værdis metode	584.428	0
	Overført resultat	-48.337	370.887
	Disponering i alt	536.091	370.887

BALANCE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
2	Jord	604.005	604.005
2	Grunde og bygninger	4.331.956	4.354.636
2	Produktionsanlæg og maskiner	4.387.430	4.698.292
	Materielle anlægsaktiver	9.323.391	9.656.933
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.148.187	375.000
	Kapitalinteresser	11.241	200.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	766.931	766.931
	Finansielle anlægsaktiver	1.926.359	1.341.931
	ANLÆGSAKTIVER	11.249.750	10.998.864
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	926.654	1.119.541
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	526.315	375.000
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.250.000	500.000
	Andre tilgodehavender	133.721	130.029
	Periodeafgrænsningsposter	128.866	0
	Tilgodehavender	2.965.556	2.124.570
	Likvide beholdninger	2.836	2.836
	OMSÆTNINGSAKTIVER	2.968.392	2.127.406
	AKTIVER	14.218.142	13.126.270

BALANCE

		2022	2021
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve efter indre værdis metode	584.428	0
	Overført resultat	586.407	634.744
	Egenkapital	2.170.835	1.634.744
	Hensættelser til udskudt skat	61.089	38.200
	Hensatte forpligtelser	61.089	38.200
3	Gæld til kreditinstitutter	3.683.559	3.753.891
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.683.559	3.753.891
5	Gæld til kreditinstitutter	621.775	1.609.694
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	243.379	279.129
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	7.437.505	5.810.612
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.302.659	7.699.435
	GÆLDSFORPLIGTELSE	11.986.218	11.453.326
	PASSIVER	14.218.142	13.126.270
6	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
7	Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Primo	1.000.000	0	634.744	1.634.744
Forslag til resultatdisponering		584.428	-48.337	536.091
Ultimo	1.000.000	584.428	586.407	2.170.835

NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger	-88.404	0
Andre omkostninger til social sikring	-568	0
Personaleomkostninger	-88.972	0
Antal heltidsbeskæftigede	1	0

NOTER

2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Jord	Grunde & Prod.anlæg & bygninger	maskiner
Kostpris, primo	604.005	4.534.466	6.513.384
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
Kostpris, ultimo	604.005	4.534.466	6.513.384
Afskrivning, primo	0	-179.830	-1.815.092
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0	0
Årets afskrivning	0	-22.680	-310.862
Afskrivning, ultimo	0	-202.510	-2.125.954
Regnskabsmæssig værdi	604.005	4.331.956	4.387.430
Heraf leasede aktiver		0	1.831.161

NOTER

	2022	2021
	KR.	KR.
3 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-2.413.917	-2.374.241
Pengeinstitutter	-610.565	-647.794
Leasingforpligtelser	-659.077	-731.856
Gæld til kreditinstitutter	-3.683.559	-3.753.891

4 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-2.411.559	-1.901.891

5 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-162.000	-270.000
Pengeinstitutter	-170.875	-1.052.294
Leasingforpligtelser	-288.900	-287.400
Gæld til kreditinstitutter	-621.775	-1.609.694

NOTER

6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.576 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.959 tkr.

Til sikkerhed for engagement i bank er tinglyst ejerpantebreve på 4.700 tkr.

Produktionsanlæg og maskiner, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.831 tkr., jf. anlægsnoten, er finansieret ved finansiel leasing. Leasingforpligtelser er pr. 31. december 2022 opgjort til 948 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningsloven.

NOTER

7 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. oktober - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens tal omfatter 3 måneder. Sammenligningstal omfatter 12 mdr. 1/10 2021 - 30/9 2022.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

INDTÆGTER TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat. Der foretages fuld eliminering af interne avance og tab uden hensyntagen til ejerandel.

INDTÆGTER KAPITALINTERESSER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat. Der foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandel.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

NOTER

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0-20 %

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser (som udelukkende omfatter associerede virksomheder) måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser (som udelukkende omfatter associerede virksomheder) måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser (som udelukkende omfatter

NOTER

associerede virksomheder) med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, indregnes forpligtelsen under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser (som udelukkende omfatter associerede virksomheder) bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdipapirer måles til dagsværdi svarende til børskurs på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

EGENKAPITAL

RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostprisen, der består af indregnede resultatandele, valutakursreguleringer og med fradrag af udbytte.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven indregnes ikke med et negativt beløb.

NOTER

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasing kontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.