

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Ormslevvej 271 A

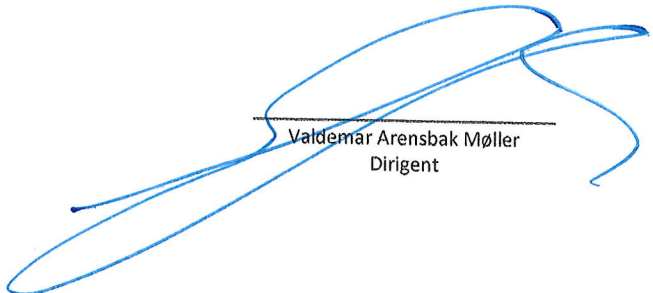
8260 Viby J

CVR-nr. 35230386

Årsrapport for 2017

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. maj 2018



Valdemar Arensbak Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Arensbak Møller Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stavtrup, den 18. maj 2018

Direktion



Valdemar Arensbak Møller
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Arensbak Møller Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arensbak Møller Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, 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 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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. 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.

Trige, den 18. maj 2018

Linda Lauritsen

Registreret revisionsfirma

CVR-nr. 37142042



Linda Lauritsen

Registreret revisor

mne4089

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Arensbak Møller Ejendomme ApS Ormslevvej 271 A 8260 Viby J
CVR-nr.	35230386
Stiftelsesdato	16. april 2013
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Valdemar Arensbak Møller, Direktør
Revisor	Linda Lauritsen Registreret revisionsfirma Vestermøllevej 236 8380 Trige CVR-nr.: 37142042

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, udlejning og salg af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Arensbak Møller Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Skema

Virksomheden har valgt at anvende årsregnskabslovens skema 1, balance i kontoform og skema 3, resultatopgørelse i beretningsform - artsopdelt

Ændret regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende område:

- Værdiansættelse af ejendomme

Ejendommene er i år værdiansat til dagspris mod tidligere kostpris.

Resultat, egenkapital og balance er påvirket positivt med kr. 765 tkr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3,75 og 4,5 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende husleje.

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		441.266	432.691
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-39.604
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		981.468	0
Driftsresultat		1.422.735	393.087
Finansielle omkostninger	2	-195.213	-219.796
Resultat før skat		1.227.521	173.290
Skat af årets resultat	3	-248.381	-55.366
Årets resultat		979.140	117.924
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		979.140	117.924
Resultatdisponering		979.140	117.924

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	10.800.000	9.815.993
Materielle anlægsaktiver		10.800.000	9.815.993
Anlægsaktiver		10.800.000	9.815.993
Andre tilgodehavender		3.285	4.776
Tilgodehavender		3.285	4.776
Likvide beholdninger		2.249	1.598
Omsætningsaktiver		5.534	6.374
Aktiver		10.805.533	9.822.367

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.280.055	300.914
Egenkapital		1.360.055	380.914
Hensættelser til udskudt skat		194.250	0
Hensatte forpligtelser		194.250	0
Gæld til realkreditinstitutter		7.056.471	7.295.146
Deposita		128.161	126.900
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.184.632	7.422.046
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		236.100	233.235
Gæld til banker		492.193	10.295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	28.410
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.206.829	1.641.213
Selskabsskat		54.131	42.416
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	15.000
Periodeafgrænsningsposter		66.342	48.838
Kortfristede gældsforpligtelser		2.066.596	2.019.406
Gældsforpligtelser		9.251.228	9.441.452
Passiver		10.805.533	9.822.366
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	8		

Noter

	2017	2016	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1		
2. Finansielle omkostninger			
Renteudgift tilknyttede virksomheder	-22.651		
Andre finansielle omkostninger	-172.562	-219.796	
	-195.213	-219.796	
3. Skat af årets resultat			
Selskabsskat, aktuel	54.131	42.416	
Reg. af udskudt skat	194.250	12.950	
	248.381	55.366	
4. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	9.914.486	6.126.260	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.539	3.788.225	
Kostpris ultimo	9.917.025	9.914.485	
Af- og nedskrivninger primo	-98.493	-98.493	
Af- og nedskrivninger ultimo	-98.493	-98.493	
Ændring som følge af praksisændring	981.468	0	
Dagsværdireguleringer ultimo	981.468	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.800.000	9.815.992	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.056.471	236.100	6.203.700
Anden gæld	128.161		
	7.184.632	236.100	6.203.700

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for V. Arensbak Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen. Beløbet udgør kr. 0.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bank på 7.785 tkr. er der afgivet pant på nom. 8.293 tkr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.800 tkr. pr. 31. december 2017.

8. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Dagsværdi er skønnet fastsat med udgangspunkt i

Noter

2017

2016

markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser.

Der er anvendt krav til afkastningsgrad iflg. ejendomsmæglerfirmaet Colliers offentliggjorte tal for Q4 2017 og Q1 2018 for området og beløbene fremkommer således:

Ny Munkegade indtjeningsbidrag 309.000 * afkastkrav 3,75 = 8.200.000

Højvangsvej indtjeningsbidrag 117.000 * afkastkrav 4,50 = 2.600.000