

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Ormslevvej 271 A

8260 Viby J

CVR-nr. 35230386

Årsrapport for 2018

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04-06-2019

Valdemar Arensbak Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stavtrup, den 25-05-2019

Direktion

Valdemar Arensbak Møller
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Arensbak Møller Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arensbak Møller Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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.

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.

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 væsentlig 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

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 25-05-2019

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 2018 - 31. december 2018
Direktion	Valdemar Arensbak Møller, Direktør
Revisor	Linda Lauritsen Registreret revisionsfirma Vestermøllevej 236 8380 Trige CVR-nr.: 37142042

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Arensbak Møller Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

Reguleringer af investeringsaktiver 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 4,50 %, 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.

Egenkapital

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

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 skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende husleje.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		462.208	441.266
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		900.000	981.468
Driftsresultat		1.362.208	1.422.735
Finansielle omkostninger	2	-210.200	-195.213
Resultat før skat		1.152.008	1.227.521
Skat af årets resultat		-253.441	-248.381
Årets resultat		898.567	979.140
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		898.567	979.140
Resultatdisponering		898.567	979.140

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>11.700.000</u>	<u>10.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.700.000</u>	<u>10.800.000</u>
Anlægsaktiver		<u>11.700.000</u>	<u>10.800.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>6.727</u>	<u>3.285</u>
Tilgodehavender		<u>6.727</u>	<u>3.285</u>
Likvide beholdninger		<u>2.394</u>	<u>2.248</u>
Omsætningsaktiver		<u>9.121</u>	<u>5.533</u>
Aktiver		<u>11.709.121</u>	<u>10.805.532</u>

Arensbak Møller Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.178.622	1.280.055
Egenkapital		2.258.622	1.360.055
Hensættelser til udskudt skat		392.250	194.250
Hensatte forpligtelser		392.250	194.250
Gæld til realkreditinstitutter		6.816.557	7.056.471
Deposita		133.449	128.161
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.950.006	7.184.632
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		244.200	236.100
Gæld til banker		502.187	492.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	11.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.250.932	1.206.829
Selskabsskat		55.441	54.131
Periodeafgrænsningsposter		44.483	66.341
Kortfristede gældsforpligtelser		2.108.243	2.066.595
Gældsforpligtelser		9.058.249	9.251.227
Passiver		11.709.121	10.805.532
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	7		

Noter

	2018	2017	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-22.776	-22.651	
Andre finansielle omkostninger	-187.424	-172.562	
	-210.200	-195.213	
3. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	9.917.024	9.914.486	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	2.539	
Kostpris ultimo	9.917.024	9.917.025	
Af- og nedskrivninger primo	-98.493	-98.493	
Af- og nedskrivninger ultimo	-98.493	-98.493	
Dagsværdireguleringer primo	981.469	0	
Årets reguleringer	900.000	981.468	
Dagsværdireguleringer ultimo	1.881.469	981.468	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.700.000	10.800.000	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.816.557	244.200	5.916.000
Anden gæld	133.449		
	6.950.006	244.200	5.916.000
5. Eventualforpligtelser			
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Årets beregnede skal kan modregnes i sambeskatningen.			
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for V. Arensbak Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen, dette beløb udgør kr. 0.			
6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bank på 7.563 tkr. er der afgivet pant på nom. 8.293 tkr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.700 tkr. pr. 31.december 2018.			

Noter

2018

2017

7. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver

Værdiansættelse af investeringsejendommene er sket til dagsværdi. Dagsværdi er målt med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser.

Afkastningsgrad er medtaget iflg. ejendomsmæglerfirmaet Colliers offentliggjorte tal for Q4 2018 og Q1 2019 for området og beløbene fremkommer således:

Ny Munkegade indtjeningsbidrag 315 tkr. * afkastkrav 3,75 = 8.400 tkr.

Højvangsvej indtjeningsbidrag 126 tkr. * afkastkrav 4,50 = 2.800 tkr.

Ejendommen Højvangsvej er i 2019 sat til salg og vurderet af mægler til 3.795 tkr. - Målt i regnskabet til gennemsnittet. på 3.300 tkr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Valdemar Arensbak Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-143851308960

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-06-11 10:03:01Z

NEM ID 

Linda Skovgaard Lauritsen

Registreret revisor

På vegne af: Linda Lauritsen, Registreret revisionsfirma, Udvikling, rådgivning og regnskab

Serienummer: CVR:37142042-RID:48815663

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-06-11 10:05:56Z

NEM ID 

Valdemar Arensbak Møller

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-143851308960

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-06-11 10:12:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6NC8E-N8B37-HJ57V-MN5TI-8ZBHN-NLESX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>