

## Arensbak Møller Ejendomme ApS

Ormslevvej 271A

8260 Viby J

CVR-nr. 35230386

### Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. august 2020

---

Valdemar Arensbak Møller  
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stavtrup, den 29. august 2020

### 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 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.

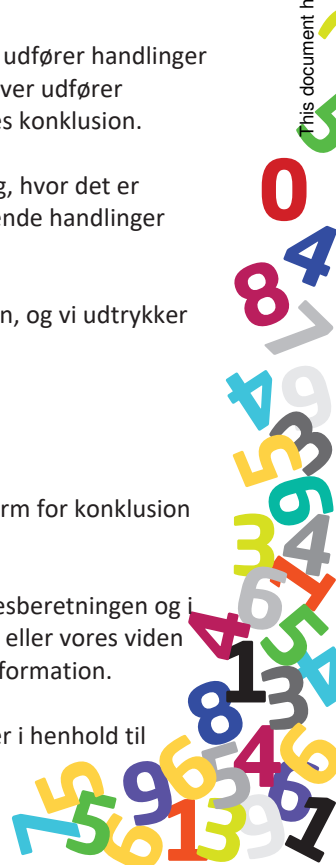
#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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



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.

Mårslet, den 29. august 2020

**Revisor Nielsen ApS**

**Knud-Erik Nielsen**

CVR-nr. 40832211

Knud-Erik Nielsen

Registreret revisor

mne1056



Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Arensbak Møller Ejendomme ApS Ormslevvej 271A 8260 Viby J
CVR-nr.	35230386
Stiftelsesdato	16. april 2013
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Valdemar Arensbak Møller, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisor Nielsen ApS Knud-Erik Nielsen Mårslet Byvej 20 8320 Mårslet
CVR-nr.	40832211



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Arensbak Møller Ejendomme ApS for 2019 aflægges efter årsregnskabslovens indregnings- og målingsprincipper, og tilpasset ledelsens behov for rapportering. Årsrapporten er således ikke fuldt ud aflagt efter årsregnskabslovens præsentationskrav.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejeoptjenes 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

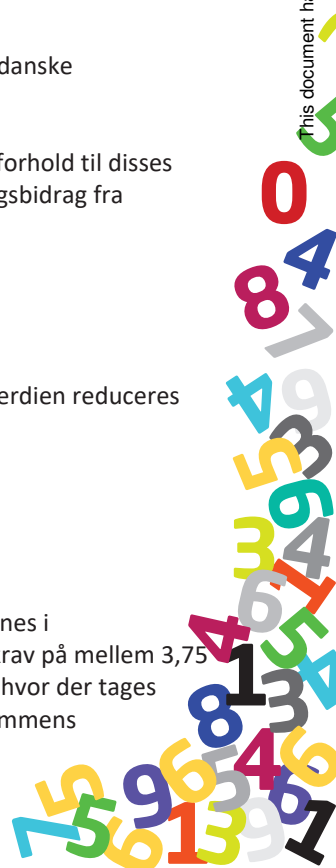
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.





## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

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 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.

### 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>473.861</b>	<b>462.208</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	900.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>473.861</b>	<b>1.362.208</b>
Finansielle omkostninger	2	-287.355	-210.200
<b>Resultat før skat</b>		<b>186.506</b>	<b>1.152.008</b>
Skat af årets resultat		-25.647	-253.441
<b>Årets resultat</b>		<b>160.859</b>	<b>898.567</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		160.859	898.567
<b>Resultatdisponering</b>		<b>160.859</b>	<b>898.567</b>



	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	8.400.000	11.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.400.000</b>	<b>11.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.400.000</b>	<b>11.700.000</b>
Andre tilgodehavender		3.511.650	6.727
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.511.650</b>	<b>6.727</b>
Likvide beholdninger		370	2.394
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.512.019</b>	<b>9.121</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.912.019</b>	<b>11.709.121</b>



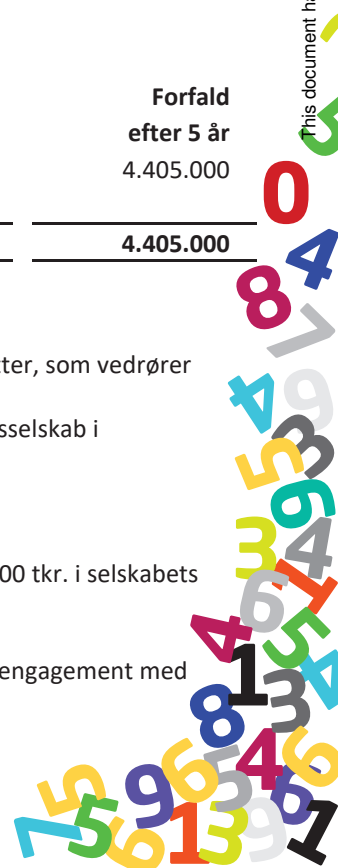
## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.339.481	2.178.622
<b>Egenkapital</b>		<b>2.419.481</b>	<b>2.258.622</b>
Hensættelser til udskudt skat		207.750	392.250
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>207.750</b>	<b>392.250</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.138.184	6.816.557
Deposita		96.924	133.449
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.235.108</b>	<b>6.950.006</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		194.700	244.200
Gæld til banker		2.102.657	502.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.903	11.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.474.965	1.250.932
Selskabsskat		210.147	55.441
Periodeafgrænsningsposter		32.308	44.483
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.049.680</b>	<b>2.108.243</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.284.789</b>	<b>9.058.249</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.912.019</b>	<b>11.709.121</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	7		



## Noter

	2019	2018	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	25.413	22.776	
Andre finansielle omkostninger	261.942	187.424	
	<b>287.355</b>	<b>210.200</b>	
<b>3. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	9.917.024	9.917.024	
Afgang i årets løb	-2.461.290	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.455.734</b>	<b>9.917.024</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-98.493	-98.493	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	75.344	0	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-23.149</b>	<b>-98.493</b>	
Dagsværdireguleringer primo	1.881.469	1.881.469	
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-914.054	0	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>967.415</b>	<b>1.881.469</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.400.000</b>	<b>11.700.000</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	5.138.184	194.700	4.405.000
Anden gæld	96.924		
	<b>5.235.108</b>	<b>194.700</b>	<b>4.405.000</b>
<b>5. Eventualforpligtelser</b>			
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. 124.685			
<b>6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og bank på 7.485 tkr. er der afgivet pant på nom. 7.800 tkr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.400 tkr. pr. 31.december 2019.			
Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede virksomheders engagement med pengeinstitut, der samlet udgør en gæld på 9.110 tkr. pr. 31. december 2019.			



Noter

2019

2018

**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 2019 for området og beløbene fremkommer således:

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Valdemar Arensbak Møller

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-143851308960  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 16:53:40  
Underskrevet med NemID

## Valdemar Arensbak Møller

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-143851308960  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 16:53:40  
Underskrevet med NemID

## Knud-Erik Nielsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 90481317  
Tidspunkt for underskrift: 31-08-2020 kl.: 17:00:12  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 17333502XHW240435393