

Arnesvej 23 ApS

Søvangs Alle 11, Harreskov
3500 Værløse

CVR-nr.: 35 51 27 80

Årsrapport for regnskabsåret 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15. december 2017

Jonas Sand
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2016 - 30. september 2017 for Arnesvej 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 6. december 2017

Direktion

Jonas Sand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Arnesvej 23 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arnesvej 23 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på noten i regnskabet vedrørende "Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling". Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af investeringsejendommen på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi, som hovedsageligt er beregnet ved brug af afkastbaseret model, hvor eksternt vurderingsmand ikke medvirker. Den benyttede forrentningsprocent er 4,6 %.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Silkeborg, den 6. december 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Martin Husted, cand.merc.
registreret revisor, FSR

Selskabsoplysninger

Selskabet

Arnesvej 23 ApS
Søvangs Alle 11, Harreskov
3500 Værløse

CVR-nr.: 35 51 27 80
Stiftet: 9. oktober 2013
Hjemstedskommune: Furesø
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Jonas Sand

Revisor

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Resultatopgørelse

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	663.875	299.839
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>399.696</u>	<u>1.853.269</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>1.063.571</u>	<u>2.153.108</u>
1 Finansielle indtægter	360	0
2 Finansielle omkostninger	<u>-964.782</u>	<u>-237.886</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>99.149</u>	<u>1.915.222</u>
Skat af årets resultat	<u>-21.810</u>	<u>-421.340</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>77.339</u></u>	<u><u>1.493.882</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	2.779.360
Overført resultat	<u>77.339</u>	<u>-1.285.478</u>
Disponeret i alt	<u><u>77.339</u></u>	<u><u>1.493.882</u></u>

Balance

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
AKTIVER		
3 Grunde og bygninger	14.436.435	13.622.999
Materielle anlægsaktiver	<u>14.436.435</u>	<u>13.622.999</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.080.360	0
Finansielle anlægsaktiver	<u>1.080.360</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>15.516.795</u>	<u>13.622.999</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	6.105	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	23.632	0
Periodeafgrænsningsposter	15.721	13.179
4 Tilgodehavender	<u>45.458</u>	<u>13.179</u>
Likvide beholdninger	<u>503.083</u>	<u>102.365</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>548.541</u>	<u>115.544</u>
AKTIVER	<u>16.065.336</u>	<u>13.738.543</u>

Balance

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
PASSIVER		
	80.000	80.000
	3.130.115	3.052.776
5	EGENKAPITAL	3.132.776
	1.348.179	1.300.097
	23.061	21.508
	HENSATTE FORPLIGTELSER	1.321.605
6	Gæld til realkreditinstitutter	8.917.662
	Skyldig selskabsskat	16.258
7	Deposita	166.223
	Langfristede gældsforpligtelser	9.100.143
	92.000	72.826
	142.928	87.323
	20.750	19.594
	13.618	0
	3.980	4.276
	Kortfristede gældsforpligtelser	184.019
	GÆLDSFORPLIGTELSER	9.284.162
	PASSIVER	13.738.543
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9	Eventualforpligtelser	
10	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	
11	Hovedaktivitet	

Noter

Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	360	0
	<u>360</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.354	0
	<u>8.354</u>	<u>0</u>
3 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	7.701.479	7.331.748
<i>Tilgang</i>	413.740	369.731
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>8.115.219</u>	<u>7.701.479</u>
Op- og nedskrivning, primo	5.921.521	4.068.252
<i>Årets op- og nedskrivninger</i>	399.696	1.853.269
<i>Op- og nedskrivninger, ultimo</i>	<u>6.321.217</u>	<u>5.921.521</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>14.436.435</u>	<u>13.622.999</u>
4 Langfristede tilgodehavender		
Tilgodehavende selskabsskat	23.632	0
	<u>23.632</u>	<u>0</u>
5 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	3.052.776	4.338.254
Overført årets resultat	77.339	-1.285.478
	<u>3.130.115</u>	<u>3.052.776</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	10.732.000	8.626.358
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	275.530	291.304
<i>Langfristet del</i>	<u>11.007.530</u>	<u>8.917.662</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	92.000	72.826
	<u>11.099.530</u>	<u>8.990.488</u>

Noter

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
7 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>203.176</u>	<u>166.223</u>
<i>Langfristet del</i>	203.176	166.223
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>203.176</u></u>	<u><u>166.223</u></u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 11.099.530, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør kr. 14.436.435.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

10 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Usikkerheden kan være både i positiv og negativ retning. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf.

Investeringsejendommen måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. juni 2017 hovedsageligt beregnet ved brug af afkastbaseret model og der medvirker ikke ekstern vurderingsmand.

Ved værdiansættelsen pr. 30. juni 2017 er benyttet en forrentningsprocent på 4,6 %

11 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at eje og drive fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes som et skøn, når der foreligger en retslig eller faktisk forpligtelse, og der er sandsynligt at forpligtelsen vil medføre et forbrug af økonomiske ressourser.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Penneo

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

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

Martin Husted

Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: PID:9208-2002-2-455546058006

IP: 152.115.86.124

2017-12-15 10:58:54Z

NEM ID 

Jonas Sand

Direktør

På vegne af: Arnesvej 23 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-551370545226

IP: 83.89.23.219

2017-12-19 09:25:44Z

NEM ID 

Jonas Sand

Dirigent

På vegne af: Arnesvej 23 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-551370545226

IP: 83.89.23.219

2017-12-19 09:25:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ONNO4-GOU5U-M3B6V-J4JKF-MAKWQ-17FDS

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>