



Tlf.: 87 10 63 00
 randers@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Thors Bakke 4, 2.
 DK-8900 Randers C
 CVR-nr. 20 22 26 70

ARNESVEJ 23 APS

SØVANGS ALLE 11, 3500 VÆRLØSE

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 19. februar 2021

Jonas Sand

CVR-NR. 35 51 27 80

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ARNESVEJ 23 ApS Søvangs Alle 11 3500 Værløse
	CVR-nr.: 35 51 27 80 Stiftet: 9. oktober 2013 Hjemsted: Værløse Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
Direktion	Jonas Sand
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for ARNESVEJ 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 5. februar 2021

Direktion:

Jonas Sand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i ARNESVEJ 23 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for ARNESVEJ 23 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 5. februar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19811

Steen Hestbech
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors krav til forretning ændrer sig, eller der i øvrigt sker ændring i ejendommens forhold, kan værdien af ejendommen ændre sig tilsvarende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		568.659	681.191
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		211.962	0
Andre finansielle indtægter.....	1	133.100	27.971
Andre finansielle omkostninger.....	2	-270.242	-502.404
RESULTAT FØR SKAT.....		643.479	206.758
Skat af årets resultat.....	3	-142.763	-45.481
ÅRETS RESULTAT.....		500.716	161.277
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.189.149
Overført resultat.....		500.716	-2.027.872
I ALT.....		500.716	161.277

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		16.520.001	15.625.536
Materielle anlægsaktiver.....	4	16.520.001	15.625.536
ANLÆGSAKTIVER.....		16.520.001	15.625.536
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.019.885	3.341.034
Andre tilgodehavender.....		1.158	29.285
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	37.074
Periodeafgrænsningsposter.....		0	10.056
Tilgodehavender.....		3.021.043	3.417.449
Likvide beholdninger.....		131.489	339.373
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.152.532	3.756.822
AKTIVER.....		19.672.533	19.382.358

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		910.582	409.856
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.189.149
EGENKAPITAL.....		990.582	2.679.005
Hensættelse til udskudt skat.....		1.680.921	1.633.092
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.680.921	1.633.092
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.725.876	11.990.393
Selskabsskat.....		94.934	138.962
Depositum og forudbetalt leje.....		429.557	421.091
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.250.367	12.550.446
Gæld til pengeinstitutter.....		0	86.774
Prioritetsgæld.....		271.000	271.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		79.447	85.380
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.400.216	2.076.661
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.750.663	2.519.815
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		17.001.030	15.070.261
PASSIVER.....		19.672.533	19.382.358
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	80.000	409.866	2.189.149	2.679.015
Forslag til resultatdisponering.....		500.716		500.716
Transaktioner med ejere				
Betalt udbytte.....			-2.189.149	-2.189.149
Egenkapital 30. september 2020.....	80.000	910.582	0	990.582

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	133.100	27.971	
	133.100	27.971	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	134.406	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	135.836	502.404	
	270.242	502.404	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	94.934	-13.442	
Regulering af udskudt skat.....	47.829	58.923	
	142.763	45.481	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2019.....		8.467.694	
Tilgang.....		682.503	
Kostpris 30. september 2020.....		9.150.197	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....		7.157.842	
Årets værdireguleringer.....		211.962	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....		7.369.804	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		16.520.001	
<p>Investeringsejendommen består af 8 lejemål til privat beboelse i Brønshøj. Alle lejemål er pr. balancedagen udlejet.</p> <p>Dagsværdi af ejendommen vurderes ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav.</p> <p>Ejendommens driftsafkast udgør 736 tkr med en gennemsnitlig lejeindtægt på ca 1.550 pr kvm. Det anvendte afkastkrav udgør 4,4 pct., som er fastlagt under hensyntagen til forholdene på ejendomsmarkedet, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet svarer til den generelle afkastkrav for boligejendomme på Sjælland.</p> <p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>			
		Boligudlejning kr.	
Dagsværdi 30. september 2020.....		7.369.804	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		211.962	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.996.876	271.000	10.920.000	12.261.393	
Selskabsskat.....	94.934	0	0	138.962	
Depositum og forudbetalt leje.....	429.557	0	429.557	421.091	
	12.521.367	271.000	11.349.557	12.821.446	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sand & Søn Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.997 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 16.520 tkr.					
 Medarbejderforhold					 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ARNESVEJ 23 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.