



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 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023	
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 Kommune: Furesø Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 12. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023, 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 relevante 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 12. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

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 forrentning 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		766.332	721.426
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		513.000	127.000
DRIFTSRESULTAT		1.279.332	848.426
Andre finansielle indtægter.....	1	105.245	106.518
Andre finansielle omkostninger.....	2	-332.742	-321.446
RESULTAT FØR SKAT		1.051.835	633.498
Skat af årets resultat.....	3	-231.404	-139.370
ÅRETS RESULTAT		820.431	494.128
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		820.431	494.128
I ALT		820.431	494.128

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		19.113.000	18.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	19.113.000	18.600.000
ANLÆGSAKTIVER.....		19.113.000	18.600.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.630.515	2.640.173
Andre tilgodehavender.....		5.091	30.248
Tilgodehavender.....		2.635.606	2.670.421
Likvide beholdninger.....		758.123	353.593
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.393.729	3.024.014
AKTIVER.....		22.506.729	21.624.014

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		3.554.694	2.734.263
EGENKAPITAL.....		3.634.694	2.814.263
Hensættelse til udskudt skat.....		2.147.336	2.034.476
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.147.336	2.034.476
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.935.515	11.198.914
Selskabsskat.....		118.544	111.430
Depositum og forudbetalt leje.....		447.031	434.382
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	11.501.090	11.744.726
Gæld til realkreditinstitutter.....		271.000	271.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.965	275
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.949.644	4.759.274
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.223.609	5.030.549
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.724.699	16.775.275
PASSIVER.....		22.506.729	21.624.014
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	80.000	2.734.263	2.814.263
Forslag til resultatdisponering.....		820.431	820.431
Egenkapital 30. september 2023.....	80.000	3.554.694	3.634.694

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	105.245	106.518	
	105.245	106.518	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	190.370	183.049	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	142.372	138.397	
	332.742	321.446	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	118.544	111.430	
Regulering af udskudt skat.....	112.860	27.940	
	231.404	139.370	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		9.623.130	
Kostpris 30. september 2023.....		9.623.130	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		8.976.870	
Årets værdireguleringer.....		513.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		9.489.870	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		19.113.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 30. september 2023.....		19.113.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		513.000	

Dagsværdi for boligejendom.

Boligejendommen består af en ejendom med 8 boliglejemaal i Brønshøj, som er anskaffet i 2007. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast vurderes at udgøre 840 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.736 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 166 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i området.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.206.515	271.000	9.844.000	11.469.914	
Selskabsskat.....	118.544	0	0	111.430	
Depositum og forudbetalt leje.....	447.031	0	447.031	434.382	
	11.772.090	271.000	10.291.031	12.015.726	
 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, 11.239 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 19.113 tkr.					
			2022/23	2021/22	
Medarbejderforhold					8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ARNESVEJ 23 ApS for 2022/23 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 af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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 salgsmomkostninger 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.

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 acontoskatter.

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 nominel værdi.