

**Arnåvej 6 ApS**

**CVR-nr. 36 43 53 48**

**Årsrapport 2018**

**(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. / 2019.

---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger	1
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer på årsregnskabet	3-5
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2018	9
Balance pr. 31.12.2018	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2018	12
Noter	13-14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Arnåvej 6 ApS

Vesterballevej 5, Snoghøj

7000 Fredericia

CVR-nr.: 36 43 53 48

Hjemsted: Fredericia

Stiftet: 17.11.2014

Regnskabsår: 01.01. - 31.12.

## Bestyrelse

Hans Christian Jørgensen, formand

Jan Høher-Larsen

Torben Andersen

## Direktion

Torben Andersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2018 for Arnåvej 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 4. marts 2019

### Direktion

Torben Andersen

Direktør

### Bestyrelse

Hans Christian Jørgensen

Formand

Jan Høher-Larsen

Torben Andersen

# Den uafhængige revisors erklæring

## Til kapitalejeren i Fuglsøgårdvej 2 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

### 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 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,

## Den uafhængige revisors erklæring

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. Fejlinformation 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.

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring**

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 4. marts 2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Jacques Peronard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

Michael Thorø Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35823

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Regnskabsklasse***

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er ikke udarbejdet ledelsesberetning til årsrapporten. Oplysning om selskabets hovedaktivitet er oplyst i note 5.

### ***Generelt om indregning og måling***

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### ***Omregning af fremmed valuta***

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### ***Resultatopgørelsen***

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Omfatter sådanne indtægter, som ikke kan henføres til virksomhedens normale tilbagevendende aktiviteter.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger mv. samt nedskrivning på tilgodehavender.

### **Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv., på markedsmæssige vilkår, vedr. gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af nedskrivning på tilgodehavender.

### **Skat**

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 pct. af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet (*jf. Selskabsskattelovens §3 A*) og der indregnes således ikke skat i årsregnskabet.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle, direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes til at kunne sælges til på balancedagen. Dagsværdien opgøres ved brug af intern værdiansættelsesmodel, der måler ejendommens værdi ud fra udviklingen i jordpriser (*Indeksbaseret*) og estimeret værdiforringelse af bygninger. Herudover indregnes værdien af købsoption, som er indgået med ejendommens forpagter. Endelig tages der højde for, dels den generelle prisudvikling på landbrugsejendomme, og dels den generelle driftsudvikling i landbruget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Større renoveringsprojekter mv., som er under udførelse på balancedagen, måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, herunder tillige finansieringsomkostninger.

Der foretages ikke afskrivninger, idet aktivet tillægges kostprisen af den tilknyttede investeringsejendom, når aktivet er klar til brug og derfor efterfølgende vil blive målt i overensstemmelse med dagsværdimetoden for investeringsejendommen (*jf. ovenstående anførte*).

Fortjeneste og tab ved afståelse af investeringsejendom opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Avance ved salg af investeringsejendom”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder måles ved indregningen til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning		0	2.282
Andre driftsindtægter		0	23
Andre eksterne omkostninger		<u>-296.422</u>	<u>-324</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-296.422</b>	1.981
Avance ved salg af investeringsejendom		2.550.810	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>1.438.996</u>	<u>-1.347</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.693.384</b>	<b>634</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder		-2.342.784	-2.568
Andre finansielle omkostninger		<u>-13.000</u>	<u>-2.566</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.337.600</b>	<b>-4.500</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.337.600</u></b>	<b><u>-4.500</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.337.600</u>	
		<b><u>1.337.600</u></b>	

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendom	2	<u>38.740.970</u>	<u>47.763</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>38.740.970</u>	<u>47.763</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>38.740.970</u>	<u>47.763</u>
Andre tilgodehavender		<u>682.139</u>	<u>906</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>682.139</u>	<u>906</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>219.133</u>	<u>133</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>901.272</u>	<u>1.039</u>
<b>Aktiver</b>		<u>39.642.242</u>	<u>48.802</u>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		<u>-5.042.191</u>	<u>-6.380</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-4.992.191</u></b>	<b><u>-6.330</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.794.043	51.662
Depositum		<u>446.527</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>44.240.570</u></b>	<b><u>51.662</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		362.663	3.448
Anden gæld		<u>31.200</u>	<u>22</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>393.863</u></b>	<b><u>3.470</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>44.634.433</u></b>	<b><u>55.132</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>39.642.242</u></b>	<b><u>48.802</u></b>
Kapitaltab og usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	3		
Vederlag til direktion og bestyrelse	4		
Hovedaktivitet	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
<b>Pr. 01.01.2017</b>	<b>50.000</b>	<b>-1.880.195</b>	<b>-1.830.195</b>
Årets resultat	0	-4.499.596	-4.499.596
<b>Pr. 31.12.2017</b>	<b>50.000</b>	<b>-6.379.791</b>	<b>-6.329.791</b>
<b>Pr. 01.01.2018</b>	<b>50.000</b>	<b>-6.379.791</b>	<b>-6.329.791</b>
Årets resultat	0	1.337.600	1.337.600
<b>Pr. 31.12.2018</b>	<b>50.000</b>	<b>-5.042.191</b>	<b>-4.992.191</b>

## Noter

### 1. Kapitaltab og usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har tabt mere end halvdelen af virksomhedskapitalen. Selskabets ledelse forventer, at selskabet inden for en kortere årrække vil have reableret kapitalforholdene fuldt ud gennem den ordinære drift. Selskabets modervirksomhed har over for ledelsen erklæret, at det vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for datervirksomhedens fortsatte drift.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi (*jf. omtalen i "Anvendt regnskabspraksis"*). Værdien af ejendommen påvirkes af en række faktorer, herunder, men ikke begrænset til, udviklingen i jordpriser og driften i landbruget generelt. Hvis disse faktorer ændres, kan det påvirke værdien af selskabets ejendom i positiv eller negativ retning, og udsvingene kan være væsentlige.

	<b>Investerings- ejendom kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2018	51.847.365
Tilgang	1.868.084
Afgang	<u>-13.062.744</u>
<b>Kostpris 31.12.2018</b>	<b><u>40.652.705</u></b>
Dagsværdiregulering 01.01.2018	-4.084.245
Dagsværdireguleringer på afstået investeringsejendom	733.514
Årets dagsværdiregulering	<u>1.438.996</u>
<b>Dagsværdiregulering 31.12.2018</b>	<b><u>-1.911.735</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018</b>	<b><u>38.740.970</u></b>

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i Selskabsskattelovens §3A og selskabets indtjente indkomst indgår derfor i modervirksomhedens skattemæssige indkomstopgørelse. Selskabet hæfter solidarisk for den skat, som påhviler den overførte indkomst. Endvidere er selskabet fællesregistreret for moms med øvrige virksomheder i AP-koncernen. Som følge heraf hæfter selskabet solidarisk for det samlede afgiftstilsvar med de øvrige virksomheder under fællesregistreringen

## Noter

### 4. Vederlag til direktion og bestyrelse

Der er, i lighed med regnskabsåret 2017, ikke udbetalt vederlag til selskabets direktør eller udbetalt honorarer til medlemmer af selskabets bestyrelse i regnskabsåret 2018.

### 5. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i landbrugsejendomme til bortforpagtning samt investering i beslægtet virksomhed.



# 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.”

## Hans Christian Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-867633565541

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-03-05 14:43:16Z

NEM ID 

## Torben Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-102785162089

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-03-05 14:45:48Z

NEM ID 

## Torben Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-102785162089

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-03-05 14:45:48Z

NEM ID 

## Jan Høher-Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-532410792514

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-03-05 14:51:21Z

NEM ID 

## Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-981880198476

IP: 80.163.xxx.xxx

2019-03-05 14:59:07Z

NEM ID 

## Michael Thorø Larsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-710663625765

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-03-07 06:55:59Z

NEM ID 

## Jan Høher-Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-532410792514

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-03-07 07:35:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F5K37-H17NM-1C85A-3LFG8-FQVDG-05ECE

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 tidsstempelt 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>