

**Argo Bolig ApS  
Concordiavej 2  
2850 Nærum**

**CVR-nr. 38 04 56 79**

**Årsrapport for  
1. januar 2018 - 31. december 2018  
(Selskabets 3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2019

**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Argo Bolig ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 1. april 2019

Direktion:

Kai Folmer Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Argo Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Argo Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. april 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

Villy Rabe Bech Mousten  
statsautoriseret revisor  
MNE34279

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Argo Bolig ApS  
Concordiavej 2  
2850 Nærum

CVR nr.: 38 04 56 79

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Kai Folmer Nielsen

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Argo Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	70 %

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>387.229</b>	<b>-58.757</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>387.229</b>	<b>-58.757</b>
Afskrivninger		86.425	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>300.804</b>	<b>-58.757</b>
Finansielle omkostninger	1	240.230	230.164
<b>Resultat før skat</b>		<b>60.574</b>	<b>-288.922</b>
Skat af årets resultat	2	13.388	-54.312
<b>Årets resultat</b>		<b>47.186</b>	<b>-234.610</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		47.186	-234.610
Overført fra tidligere år		-244.566	-9.957
<b>Til disposition</b>		<b>-197.381</b>	<b>-244.566</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		-197.381	-244.566
<b>I alt</b>		<b>-197.381</b>	<b>-244.566</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		26.736.195	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver mv.		0	10.405.800
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>26.736.195</b>	<b>10.405.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>26.736.195</b>	<b>10.405.800</b>
Udskudt skatteaktiv		40.924	54.312
Andre tilgodehavender		49.735	476.050
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>90.659</b>	<b>530.362</b>
Likvide beholdninger		267.413	1.080.509
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>267.413</b>	<b>1.080.509</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>358.072</b>	<b>1.610.871</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>27.094.267</b>	<b>12.016.671</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført overskud	3	-197.381	-244.566
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-147.381</b>	<b>-194.566</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	19.619.652	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.619.652</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		689.764	0
Kreditinstitutter		0	10.537.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.388	691.689
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.231.291	981.614
Anden gæld		2.646.553	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.621.996</b>	<b>12.211.237</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.241.648</b>	<b>12.211.237</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>27.094.267</b>	<b>12.016.671</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter	7		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.674	27.792	
	Øvrige finansielle omkostninger	231.556	202.372	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>240.230</b>	<b>230.164</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Årets aktuelle skat	0	0	
	Årets udskudte skat	13.388	-54.312	
	Regulering af tidl. års skat	0	0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>13.388</b>	<b>-54.312</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	Saldo primo	50.000	-244.566	-194.566
	Årets resultat	0	47.186	47.186
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>-197.381</b>	<b>-147.381</b>
<b>4</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Nykredit Realkredit, Valby Langgade 24,5	8.574.517	0	
	Nykredit Realkredit, Valby Langgade 24, 5	2.242.181	0	
	Nykredit Realkredit, Evastonevej 2, 3.tv	9.492.717	0	
	Overført til kortfristet gæld	-689.764	0	
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>19.619.652</b>	<b>0</b>	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 16.860.515 til betaling efter 5 år

### 5 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

## Noter til årsrapporten

### 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant DKK 24.889.000 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør henholdsvis DKK 13.625.000 og DKK 10.720.124.

### 7 **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Argo Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

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.

## Kai Folmer Nielsen

---

Som Direktion NEM ID  
PID: 9208-2002-2-786531703950  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2019 kl.: 11:54:38  
Underskrevet med NemID

## Villy Rabe Bech Mousten

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 37931135  
Tidspunkt for underskrift: 16-04-2019 kl.: 10:06:40  
Underskrevet med NemID

## Kai Folmer Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-786531703950  
Tidspunkt for underskrift: 16-04-2019 kl.: 11:05:16  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0cdb3c33mQ.xg20507905

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).