

**ÅRSRAPPORT**  
**9. oktober 2017 - 30. september 2018**

**Arpe & Kjeldsholm Ejendomme ApS**

Humletorvet 27  
1799 København V

CVR nr. 39007975

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 25. januar 2019

**Dirigent**

Erik Larsson



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 9. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Arpe & Kjeldsholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 25. januar 2019

### Direktion

  
Thomas Sørensen

  
Tim Kjeldsholm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Arpe & Kjeldsholm Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arpe & Kjeldsholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 9. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. oktober 2017 - 30. september 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, 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

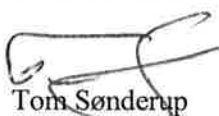
---

- \* 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.

Ringsted, den 25. januar 2019

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**



Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Arpe & Kjeldsholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017/18 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **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, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

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

- Bygninger og installationer: Brugstid 25-50 år. Restværdi 0-50%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen 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 og -omkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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 afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 9. oktober 2017 - 30. september 2018

Note	2017/18
Bruttofortjeneste	1.327.613
1. Afskrivninger og nedskrivninger	<u>-333.110</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b><u>994.503</u></b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-480.562
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-50.084</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>463.857</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-152.849</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>311.008</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>311.008</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>311.008</u></b>

## Balance pr. 30. september 2018

Note	2017/18
<b>AKTIVER</b>	
Grunde og bygninger	30.351.550
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.351.550</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>30.351.550</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	670.214
Andre tilgodehavender	756.622
Periodeafgrænsningsposter	23.381
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.450.217</b>
Likvide beholdninger	3.240.315
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>3.240.315</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.690.532</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>35.042.082</b>

## Balance pr. 30. september 2018

Note	2017/18
<b>PASSIVER</b>	
<b>2. Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	311.008
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>361.008</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	20.854.554
Selskabsskat	152.849
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.007.403</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	1.118.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.015
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.991.141
Anden gæld	984.344
Periodeafgrænsningsposter	536.171
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.673.671</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>34.681.074</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>35.042.082</b>
4. Væsentlige aktiviteter	
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## Noter

---

	<b>2017/18</b>
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>	
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	333.110
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>333.110</b>
<b>2. Egenkapital</b>	
<b>Virksomhedskapital</b>	
Anpartskapital	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>
<b>Overført resultat</b>	
Overført fra resultatdisponering	311.008
<b>Ultimo</b>	<b>311.008</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>361.008</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Af langfristet gæld forfalder t.kr. 16.630 efter 5 år.	
<b>4. Væsentlige aktiviteter</b>	
Selskabets væsentlige aktiviteter består i investering i fast ejendom.	
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 22.512, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 30.310.	