

**ÅRSRAPPORT**  
**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

**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 30. november 2020

**Dirigent**

Erik Larsson

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	9
Balance pr. 30. september 2020	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 20. november 2020

### 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 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 regnskabsbrugere 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 20. november 2020

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

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Arpe & Kjeldsholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019/20 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 regskabspost 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

#### 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.

#### 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.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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 salgsomkostninger 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste	1.488.019	1.043.897
1. Afskrivninger og nedskrivninger	-387.639	-362.295
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.100.380</b>	<b>681.602</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-576.606	-227.587
Øvrige finansielle omkostninger	-3.618	-577.895
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>520.156</b>	<b>-123.880</b>
Skat af årets resultat	-94.451	75.947
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>425.705</b>	<b>-47.933</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	425.705	-47.933
<b>Disponeret i alt</b>	<b>425.705</b>	<b>-47.933</b>

## Balance pr. 30. september 2020

Note	2019/20	2018/19
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	32.112.360	32.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.112.360</b>	<b>32.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>32.112.360</b>	<b>32.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	714.497
Andre tilgodehavender	0	10.301
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>724.798</b>
Likvide beholdninger	1.158.774	204.319
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.158.774</b>	<b>204.319</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.158.774</b>	<b>929.117</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>33.271.134</b>	<b>33.429.117</b>

## Balance pr. 30. september 2020

Note	2019/20	2018/19
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	1.938.398	1.958.381
Overført resultat	688.779	263.075
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>2.677.177</u></b>	<b><u>2.271.456</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	386.166	447.423
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>386.166</u></b>	<b><u>447.423</u></b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	175.691	28.994
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>175.691</u></b>	<b><u>28.994</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.865.236	29.288.630
Selskabsskat	28.994	0
Anden gæld	945.048	806.016
Periodeafgrænsningsposter	177.822	571.598
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>30.032.100</u></b>	<b><u>30.681.244</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>30.207.791</u></b>	<b><u>30.710.238</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>33.271.134</u></b>	<b><u>33.429.117</u></b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Eventualposter		
6. Nærtstående parter		

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	387.639	362.295
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>387.639</b>	<b>362.295</b>
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Reserve for opskrivninger</b>		
Primo	1.958.381	0
Årets opskrivning	0	1.958.381
Årets tilbageførsel af opskrivning	-19.983	0
<b>Ultimo</b>	<b>1.938.398</b>	<b>1.958.381</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	263.074	311.008
Overført fra resultatdisponering	425.705	-47.933
<b>Ultimo</b>	<b>688.779</b>	<b>263.075</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.677.177</b>	<b>2.271.456</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 0 efter 5 år.

### 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i investering i fast ejendom.

### 5. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

## Noter

---

### 6. Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

#### **Bestemmende indflydelse:**

Arpe & Kjeldsholm A/S ejer 100% af aktierne i virksomheden og har demed bestemmende indflydelse på dette.

#### **Koncernforhold:**

Moderselskabet Arpe & Kjeldsholm A/S har i henhold til ÅRL §112 stk. 1 ikke udarbejdet koncernregnskab. Selskabet indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab.

Navn og hjemsted for ultimativ moderselskab, der udarbejder koncernregnskab:

Kjeldsholm Invest ApS, Gråbrødre Torv 5, 1154 København K

#### **Transaktioner:**

Al samhandel med interesseforbundne parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

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.

## Tim Kjeldsholm

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-430904521830 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2020 kl.: 06:45:07  
Underskrevet med NemID

## Thomas Sørensen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-604488892342 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2020 kl.: 20:40:34  
Underskrevet med NemID

## Erik Larsson

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-186601930668 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2020 kl.: 10:13:16  
Underskrevet med NemID

## Tom Sønderup

---

Som Revisor  
RID: 1232019958738 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2020 kl.: 12:34:40  
Underskrevet med NemID

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).