

## Arberg Invest ApS

Vestre Alle 11  
7430 Ikast

CVR-nr. 39 40 90 46

## ÅRSRAPPORT

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 12/2 2021

---

Kurt Arberg Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om review .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Arberg Invest ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den / 2021

**Direktion**

Kurt Arberg Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om review

### Til kapitalejerne i Arberg Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Arberg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder 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 virksomheden, 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den / 2021

### Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Heesgaard  
statsaut. revisor  
mne6143

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Arberg Invest ApS  
Vestre Alle 11  
7430 Ikast

Telefon: 97 25 18 80  
E-mail: arberg@mail.dk

CVR-nr.: 39 40 90 46  
Stiftet: 2. marts 2018  
Kommune: Ikast-Brande  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kurt Arberg Nielsen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

Jan Heesgaard, statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2020	2019 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	73.679	74
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	-7.227	-7
Andre eksterne omkostninger.....	-35.391	-51
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>31.061</b>	<b>16</b>
1 Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	93.575	159
2 Andre finansielle omkostninger .....	-15.660	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>108.976</b>	<b>175</b>
3 Skat af årets resultat.....	-24.222	-38
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>84.754</b>	<b>137</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	113.000	111
Overført resultat.....	-28.246	26
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>84.754</b>	<b>137</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2020	2019 kr. 1.000
Investeringsejendomme .....	654.900	655
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>654.900</b>	<b>655</b>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.576.467	1.594
4 Andre værdipapirer og kapitalandele, unoterede.....	1.700	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.578.167</b>	<b>1.594</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.233.067</b>	<b>2.249</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>63.134</b>	<b>72</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>63.134</b>	<b>72</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.296.201</b>	<b>2.321</b>



**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2020	2019 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	1.979.063	2.007
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	113.000	111
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.142.063</b>	<b>2.168</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	85.000	85
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>85.000</b>	<b>85</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	37.127	37
5 Selskabsskat.....	17.987	25
Anden gæld.....	11.832	4
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.192	2
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>69.138</b>	<b>68</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>69.138</b>	<b>68</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.296.201</b>	<b>2.321</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2020</b>	<b>2019</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo .....	2.007.309	1.981
Årets resultat .....	84.754	137
Foreslået udbytte .....	-113.000	-111
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.979.063</b>	<b>2.007</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	110.600	108
Foreslået udbytte .....	113.000	111
Udloddet udbytte .....	-110.600	-108
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>113.000</b>	<b>111</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.142.063</b>	<b>2.168</b>

## Noter

	2020	2019 kr. 1.000
<b>1 Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver</b>		
Udbytter, anlægsaktiver.....	40.758	23
Kursgevinster, anlægsaktiver, realiseret.....	0	2
Værdiregulering, finansielle anlægsaktiver.....	52.817	134
	<u>93.575</u>	<u>159</u>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Depotgebyr.....	60	0
Kurstab, anlægsaktiver.....	14.441	0
Tillæg til selskabsskat.....	1.159	0
	<u>15.660</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	24.222	28
Regulering af udskudt skat.....	0	10
	<u>24.222</u>	<u>38</u>

## Noter

	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre værdipapirer og kapitalandele, unoterede
<b>4 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.576.467	1.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>1.576.467</b>	<b>1.700</b>

Dagsværdien af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked udgør ultimo t.kr. 1.576. Der er i resultatopgørelsen indregnet ændringer i dagsværdien på t.kr. 53, som urealiseret gevinst.

	2020	2019 kr. 1.000
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	24.663	-9
Udbytteskat.....	-6.235	-3
Skat af årets resultat.....	24.222	28
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-24.663	9
	<b>17.987</b>	<b>25</b>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Arberg Invest ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.

### BALANCEN

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer

Andre værdipapirer omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

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

# 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.”

## Kurt Arberg Nielsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-334513284325

IP: 2.109.xxx.xxx

2021-02-12 09:07:28Z

NEM ID 

## Kurt Arberg Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-334513284325

IP: 2.109.xxx.xxx

2021-02-12 09:07:28Z

NEM ID 

## Jan Heesgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: CVR:78337818-RID:1067519436700

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-02-12 09:21:56Z

NEM ID 

## Kurt Arberg Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-334513284325

IP: 2.109.xxx.xxx

2021-02-12 09:34:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JS2WF-XG85E-2IQ25-EOY11-DXHFH-Y55GM

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>