



Tlf.: 97 12 52 44
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Guldborgvej 1
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

ARNBORG EJENDOMSELSKAB APS

HJØLLUNDVEJ 2, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

6. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 12. januar 2024

Henrik Fuglede Nielsen

CVR-NR. 39 77 37 24

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Arnborg Ejendomsselskab ApS Hjøllundvej 2 7400 Herning
	CVR-nr.: 39 77 37 24 Stiftet: 7. august 2018 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Henrik Fuglede Nielsen Karsten Marinus Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Arnborg Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Arnborg, den 12. januar 2024

Direktion:

Henrik Fuglede Nielsen

Karsten Marinus Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Arnborg Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Arnborg Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 12. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kvistgaard Toft
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33756

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og maskiner.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.533.499	3.909.776
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-1.305.075	-1.448.230
DRIFTSRESULTAT		2.228.424	2.461.546
Andre finansielle indtægter.....		155.493	0
Andre finansielle omkostninger.....		-222.703	-537.784
RESULTAT FØR SKAT		2.161.214	1.923.762
Skat af årets resultat.....	1	-391.818	-462.477
ÅRETS RESULTAT		1.769.396	1.461.285
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.769.396	1.461.285
I ALT		1.769.396	1.461.285

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		6.425.593	6.909.082
Produktionsanlæg og maskiner.....		5.360.537	3.802.121
Materielle anlægsaktiver.....	2	11.786.130	10.711.203
ANLÆGSAKTIVER.....		11.786.130	10.711.203
Andre tilgodehavender.....		583.935	968.501
Tilgodehavender.....		583.935	968.501
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	3	3.018.818	2.863.325
Værdipapirer og kapitalandele.....		3.018.818	2.863.325
Likvide beholdninger.....		2.850.272	2.293.755
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.453.025	6.125.581
AKTIVER.....		18.239.155	16.836.784

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		14.403.061	12.512.487
EGENKAPITAL.....		14.453.061	12.562.487
Hensættelse til udskudt skat.....		180.506	256.870
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		180.506	256.870
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.847.978	3.029.443
Afledte finansielle instrumenter.....	4	113.115	234.295
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.961.093	3.263.738
Gæld til realkreditinstitutter.....		192.421	217.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		442.074	134.251
Anden gæld.....		0	392.243
Kortfristede gældsforpligtelser.....		644.495	753.689
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.605.588	4.017.427
PASSIVER.....		18.239.155	16.836.784
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	50.000	12.512.486	12.562.486
Forslag til resultatdisponering.....		1.769.396	1.769.396
Andre lovpligtige bindinger			
Årets opskrivninger.....		121.179	121.179
Egenkapital 30. september 2023.....	50.000	14.403.061	14.453.061

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	468.182	137.282	1
Regulering af udskudt skat.....	-76.364	325.195	
	391.818	462.477	
Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	2
Kostpris 1. oktober 2022.....	13.233.737	12.159.995	
Tilgang.....	0	2.380.002	
Kostpris 30. september 2023.....	13.233.737	14.539.997	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	6.324.655	8.357.874	
Årets afskrivninger	483.489	821.586	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	6.808.144	9.179.460	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	6.425.593	5.360.537	
Andre værdipapirer og kapitalandele			
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Børsnoterede værdipapirer	3
Dagsværdi 30. september 2023.....		3.018.818	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		160.431	
Afledte finansielle instrumenter			
Som afledte finansielle instrumenter indgår dagsværdi af renteswaps på kr. 130.438. Renteswap, der er indgået til sikring af fast rente på 5,6% har en hovedstol på kr. 3.861.600. Udløbsdatoen på renteswaps er 30.12.2027.			
Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:			
		Renteswap	4
Dagsværdi 30. september 2023:			
Forpligtelser.....		113.115	
		113.115	
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....		121.179	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.040.399	192.421	1.979.544	3.246.638	
Afledte finansielle instrumenter.....	113.115	0	0	234.295	
	3.153.514	192.421	1.979.544	3.480.933	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Arnborg Kleinsmedie A/S' gæld til kreditinstitutter.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
		Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver kr.		Pantets nom. værdi eller restgæld kr.	
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:					
Grunde og bygninger.....		6.425.593		3.023.741	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Arnborg Ejendomsselskab ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter og lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige ejendoms- og administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 - 30 år	25 - 30 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	3 - 7 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.