

Arbit/Nano Facilities ApS
Immerkær 54, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 40428348

Årsrapport for regnskabsåret

1. september 2020 - 30. september 2021
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. oktober 2021

Søren Elnegaard Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning/erklæring.....	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab:

Arbit/Nano Facilities ApS

Immerkær 54

2650 Hvidovre

CVR-nr.: 40428348

Hjemstedskommune: Hvidovre

Direktion:

Søren Elnegaard Petersen

Hovkrog 9

4684 Holmegaard

Revisor:

Revisionsfirmaet Jan Kristensen, Registreret Revisionsanpartsselskab

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2020 - 30. september 2021 for Arbit/Nano Facilities ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen oplyser at betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 - 30. september 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 22. oktober 2021

I direktionen:

Søren Elnegaard Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Arbit/Nano Facilities ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Arbit/Nano Facilities ApS for regnskabsåret 1. september 2020 - 30. september 2021 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 opstilling af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet 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.

Søborg, den 22. oktober 2021

REVISIONSFIRMAET JAN KRISTENSEN
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr. 35 38 36 46

Jan Kristensen
registreret revisor
MNE-nr.: mne8461

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af erhvervsejendommen Immerkær 54, 2650 Hvidovre.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet har i regnskabsåret 1. september 2020 - 30. september 2021 realiseret en omsætning på tkr. 722. Årets resultat før skat udgør tkr. 237. Årets resultat før skat er påvirket af værdiregulering af ejendommen på tkr. 55. Årets resultat efter skat udgør tkr. 184. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. 414.

Begivenheder efter balancedagen:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt visse tilvalg for klasse C-virksomheder.

Da det er selskabets første regnskabsår, indeholder årsregnskabet ikke sammenligningstal.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 32 udarbejdet resultatopgørelsen i sammendraget form, således at sammensætningen af bruttofortjenesten ikke er vist.

Generelt om indregning og måling:

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkel regnskabspost herunder.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen:

Samtlige væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret, således at de omfatter den fulde regnskabsperiode frem til den 30. september 2021.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter er medregnet med det beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger:

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

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat:

Skat af årets skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat er afsat med 22,0 %. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen medtages under finansielle poster.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på markedets forventninger til forretning af den investerede kapital med udgangspunkt i budgetterede resultater på de enkelte ejendomme. Forrentningen er for 2019/2020 fastsat til 6,00%.

Værdireguleringer i forhold til ejendommens kostpris indregnes i resultatopgørelsen. Nettoopreguleringer indregnes i posten reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Driftsmidler og inventar med en anskaffelsessum på under kr. 14.100 udgiftsføres i anskaffelsesåret. Driftsmidler og inventar med en anskaffelsessum på under kr. 30.000 anskaffet den 23. november 2020 eller senere udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Udgifter til edb-programmer (software) samt udgifter til udvikling, tilretning mv. af edb-systemer udgiftsføres i det år, hvor udgiften er afholdt.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver indregnet til kostpris vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital og udbytte:

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling. Udbytte, som forventes udloddet for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi der, sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. september 2020 - 30. september 2021

<u>Note</u>		2019/ 2020 18 mdr. <u>tkr.</u>
	Nettoomsætning.....	722.308 1.143
	Andre eksterne omkostninger.....	-309.123 -595
	Bruttofortjeneste.....	<u>413.185 548</u>
1	Af- og nedskrivninger	-12.745 -14
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>54.885 9</u>
	Resultat før finansielle poster.....	455.325 543
2	Øvrige finansielle omkostninger.....	<u>-218.813 -313</u>
	Resultat før skat.....	236.512 230
3	Skat af årets resultat.....	<u>-52.028 -51</u>
	Årets resultat.....	<u>184.484 179</u>
	Årets resultat foreslås disponeret således:	
	Foreslået udbytte.....	0 0
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	42.810 7
	Overført resultat.....	<u>141.674 179</u>
	Resultatdisponering i alt.....	<u>184.484 179</u>

Balance pr. 30. september 2021

Aktiver

<u>Note</u>		31/12 2020 <u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:	
	Materielle anlægsaktiver:	
4	Grunde og bygninger.....	7.100.000 6.800
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	37.173 50
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>7.137.173 6.850</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>7.137.173 6.850</u>
	Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavender:	
	Periodeafgrænsningsposter.....	21.808 11
	Tilgodehavender i alt.....	<u>21.808 11</u>
	Likvide beholdninger.....	<u>283.039 767</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>304.847 778</u>
	Aktiver i alt.....	<u>7.442.020 7.628</u>

Balance pr. 30. september 2021

Passiver

<u>Note</u>		31/12 2020 <u>tkr.</u>
5	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	50.000 50
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	49.471 7
	Overført resultat.....	314.539 172
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0 0
	Egenkapital i alt.....	<u>414.010</u> <u>229</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	46.372 27
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>46.372</u> <u>27</u>
	Gældsforpligtelser:	
6	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	2.901.950 2.896
	Anden langfristet gæld.....	32.846 24
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>2.934.796</u> <u>2.920</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	55.152 42
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	35.272 63
	Anden gæld.....	3.833.918 4.187
	Deposita.....	122.500 160
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>4.046.842</u> <u>4.452</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>6.981.638</u> <u>7.372</u>
	Passiver i alt.....	<u>7.442.020</u> <u>7.628</u>
7	Personaleomkostninger	
8	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital:

	Selskabs-	Reserve for nettoop- skrivning af investering aktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	kapital				
Egenkapital primo.....	50.000	6.661	172.865	0	229.526
Betalt udbytte.....	0	0	0	0	0
Årets resultat.....	0	42.810	141.674	0	184.484
Udbytte.....	0	0	0	0	0
Egenkapital ultimo.....	<u>50.000</u>	<u>49.471</u>	<u>314.539</u>	<u>0</u>	<u>414.010</u>

Noter til årsrapporten

		2019/ 2020 18 mdr. <u>tkr.</u>
1	Af- og nedskrivninger:	
	Afskrivninger.....	12.745 14
		<u>12.745</u> <u>14</u>
2	Skat af årets resultat:	
	Den udgifts-/indtægtsførte selskabsskat specificeres således:	
	Skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.846 24
	Regulering af hensættelse til udskudt skat.....	19.182 27
		<u>52.028</u> <u>51</u>
		31/12 2020 <u>tkr.</u>
3	Grunde og bygninger:	
	Anskaffelsessum primo, bygninger.....	6.791.460 0
	Årets tilgang, bygninger.....	245.115 6.792
	Årets afgang til kostpriser, bygninger.....	0 0
	Anskaffelsessum ultimo, bygninger.....	<u>7.036.575</u> <u>6.792</u>
	Værdiregulering primo.....	8.540 0
	Årets værdiregulering	54.885 8
	Opskrivninger ultimo.....	<u>63.425</u> <u>8</u>
	Balanceværdi ultimo, bygninger.....	<u>7.100.000</u> <u>6.800</u>
	Den offentlige ejendomsvurdering udgør	<u>4.600.000</u> <u>4.600</u>

Noter til årsrapporten

		31/12	
		2020	
		<u>tkr.</u>	
4	Driftsmidler og inventar:		
	Anskaffelsessum primo, driftsmidler.....	63.725	0
	Årets tilgang, driftsmidler.....	0	64
	Årets afgang til kostpriser, driftsmidler.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anskaffelsessum ultimo, driftsmidler.....	<u>63.725</u>	<u>64</u>
	Afskrivninger primo, driftsmidler.....	13.807	0
	Årets af- og nedskrivninger, driftsmidler.....	12.745	14
	Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang, driftsmidler.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Af- og nedskrivninger ultimo, driftsmidler.....	<u>26.552</u>	<u>14</u>
	Balanceværdi ultimo, driftsmidler.....	<u>37.173</u>	<u>50</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser:		
	Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder tkr. 2.901.950 af den langfristede gæld.		
		31/12	
		<u>2020</u>	
7	Personaleomkostninger:		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede personer:.....	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

8 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for realkreditlån i Nykredit Realkredit er tinglyst pantebrev nom. kr. 3.015.000 i ejendommen. Restgælden den 30. september 2021 udgør nom. kr. 3.015.000, og lånets amortiserede kostpris den 30. september 2021 udgør nom. kr. 2.895.670.

Endvidere er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 1.000.000 i ejendommen. Restgælden den 30. september 2020 udgør nom. kr. 0.

Der påhviler herudover ikke selskabet eventualforpligtelser udover sædvanlige garantiforpligtelser på solgte varer og tjenesteydelser mv.