

**ARSA Ejendomme 2020 ApS**  
Teglholmens Østkaj 59, 2 tv., 2450 København SV

CVR-nr. 41 22 84 90

**Årsrapport**

**1. maj 2023 - 30. april 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. oktober 2024

---

Gitte Sand Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for ARSA Ejendomme 2020 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 16. oktober 2024

### Direktion

Gitte Sand Nielsen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i ARSA Ejendomme 2020 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ARSA Ejendomme 2020 ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Ikast, den 16. oktober 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ARSA Ejendomme 2020 ApS Teglholmens Østkaj 59, 2 tv. 2450 København SV
	CVR-nr.: 41 22 84 90
	Stiftet: 20. februar 2020
	Hjemsted: Ikast
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Gitte Sand Nielsen, direktør
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord A/S, Dalgasgade 30, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Rasoch Holding ApS, Teglholmens Østkaj 59, 2 tv. 2450 København SV

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består med lighed i tidligere år af investering og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed. Selskabets ejendomme er frasolgt i regnskabsåret.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -23 t.kr. mod -43 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Selskabets kapital forventes reetableret ved fremtidig overskudsgivende drift eller alternativt ved kapitaltilførsel.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ARSA Ejendomme 2020 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ARSA Ejendomme 2020 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>220.119</b>	<b>175.533</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-162.857	-169.308
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>57.262</b>	<b>6.225</b>
Andre finansielle indtægter	19	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-80.257	-72.598
<b>Resultat før skat</b>	<b>-22.976</b>	<b>-66.373</b>
2 Skat af årets resultat	0	23.078
<b>Årets resultat</b>	<b>-22.976</b>	<b>-43.295</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-22.976	-43.295
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-22.976</b>	<b>-43.295</b>

## Balance 30. april

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	765.714	928.571
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>765.714</u>	<u>928.571</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>765.714</b></u>	<u><b>928.571</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	20.291	14.772
	Periodeafgrænsningsposter	<u>45.039</u>	<u>57.322</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.330</u>	<u>72.094</u>
	Likvide beholdninger	<u>41.060</u>	<u>62.610</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>106.390</b></u>	<u><b>134.704</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>872.104</b></u>	<u><b>1.063.275</b></u>

## Balance 30. april

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-623.446	-600.470
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-583.446</b>	<b>-560.470</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser	406.470	527.646
Deposita	73.650	73.650
Langfristede gældsforpligtelser i alt	480.120	601.296
Kortfristet del af langfristet gæld	121.176	116.677
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	10.406
Gæld til tilknyttede virksomheder	686.994	727.710
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	5.396
Anden gæld	162.260	162.260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	975.430	1.022.449
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.455.550</b>	<b>1.623.745</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>872.104</b>	<b>1.063.275</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### 5 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2022	40.000	-557.175	-517.175
Årets overførte overskud eller underskud	0	-43.295	-43.295
Egenkapital 1. maj 2023	40.000	-600.470	-560.470
Årets overførte overskud eller underskud	0	-22.976	-22.976
	<b>40.000</b>	<b>-623.446</b>	<b>-583.446</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	27.761	30.002
Andre finansielle omkostninger	52.496	42.596
	<b>80.257</b>	<b>72.598</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	0	-23.078
	<b>0</b>	<b>-23.078</b>
	30/4 2024	30/4 2023
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj	1.200.000	1.232.255
Afgang i årets løb	0	-32.255
<b>Kostpris 30. april</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj	-271.429	-121.474
Årets afskrivninger	-162.857	-169.308
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	19.353
<b>Af- og nedskrivninger 30. april</b>	<b>-434.286</b>	<b>-271.429</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>765.714</b>	<b>928.571</b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Af andre anlæg, driftsmateriel og inventar udgør finansiel leasing 766 t.kr. pr. 30. april 2024 jævnfør note 3. Leasingforpligtelsen pr. 30. april 2024 udgør 690 t.kr.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 119 t.kr. som ikke er indregnet i balancen.		

## Noter

---

### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rasoch Holding ApS, CVR-nr. 25907981, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



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.

## Gitte Sand Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gitte Nielsen

Direktør

ID: 5585cea4-2a04-43bd-bcb8-ee53f805517a

Tidspunkt for underskrift: 18-10-2024 kl.: 08:34:12

Underskrevet med MitID



## Flemming Sillesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Sillesen

Revisor

ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-10-2024 kl.: 10:10:02

Underskrevet med MitID



## Gitte Sand Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gitte Nielsen

Dirigent

ID: 5585cea4-2a04-43bd-bcb8-ee53f805517a

Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 07:56:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 24aa72kPnkg252120499

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).