ARNESVEJ 23 ApS

Søvangs Alle 11, 3500 Værløse
CVR-nr. 35 51 27 80

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. marts 2025

_____

Jonas Sand

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors reviewerklæring 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Resultatopgørelse 7
Balance 8-9
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11-12
Anvendt regnskabspraksis 13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	ARNESVEJ 23 ApS Søvangs Alle 11 3500 Værløse	
	CVR-nr.:	35 51 27 80
	Stiftet:	9. oktober 2013
	Kommune:	Furesø
	Regnskabsår:	1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Jonas Sand	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C	
Pengeinstitut	Danske Andelskassers Bank A/S	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for ARNESVEJ 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 27. marts 2025

Direktion:

_____

Jonas Sand

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i ARNESVEJ 23 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for ARNESVEJ 23 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante 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 selskabet, 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 27. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og drive fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling
Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors krav til forrentning ændrer sig, eller der i øvrigt sker ændring i ejendommens forhold, kan værdien af ejendommen ændre sig tilsvarende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		**726.688**	**766.332**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.085.000	513.000
Driftsresultat		**1.811.688**	**1.279.332**
Andre finansielle indtægter	1	112.543	105.245
Andre finansielle omkostninger	2	-734.334	-332.742
Resultat før skat		**1.189.897**	**1.051.835**
Skat af årets resultat	3	-261.777	-231.404
Årets resultat		**928.120**	**820.431**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	928.120	820.431
I alt	**928.120**	**820.431**

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		20.198.000	19.113.000
Materielle anlægsaktiver	4	**20.198.000**	**19.113.000**
Anlægsaktiver		**20.198.000**	**19.113.000**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		3.255.390	2.630.515
Andre tilgodehavender		11.738	5.091
Tilgodehavender		**3.267.128**	**2.635.606**
Likvide beholdninger		**93.502**	**758.123**
Omsætningsaktiver		**3.360.630**	**3.393.729**
Aktiver		**23.558.630**	**22.506.729**

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.482.814	3.554.694
Egenkapital		**4.562.814**	**3.634.694**
Hensættelse til udskudt skat		2.386.036	2.147.336
Hensatte forpligtelser		**2.386.036**	**2.147.336**
Gæld til realkreditinstitutter		10.894.460	10.935.515
Selskabsskat		23.077	118.544
Anden gæld		478.851	447.031
Langfristede gældsforpligtelser	5	**11.396.388**	**11.501.090**
Gæld til realkreditinstitutter		65.762	271.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.147.630	4.949.644
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.213.392**	**5.223.609**
Gældsforpligtelser		**16.609.780**	**16.724.699**
Passiver		**23.558.630**	**22.506.729**
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	3.554.694	3.634.694
Forslag til resultatdisponering		928.120	928.120
Egenkapital 30. september 2024	**80.000**	**4.482.814**	**4.562.814**

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 | Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	112.169	105.245
Finansielle indtægter i øvrigt	374	0
	112.543	**105.245**
2 | Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	197.986	190.370
Finansielle omkostninger i øvrigt	536.348	142.372
	734.334	**332.742**
3 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	23.077	118.544
Regulering af udskudt skat	238.700	112.860
	261.777	**231.404**

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023	9.623.130
Kostpris 30. september 2024	**9.623.130**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023	9.489.870
Årets værdireguleringer	1.085.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024	**10.574.870**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**20.198.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 30. september 2024	20.198.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.085.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligejendom.
Boligejendommen består af en ejendom med 8 boliglejemål i Brønshøj, som er anskaffet i 2007. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast vurderes at udgøre 841 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.760 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 180 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i området.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	9.844.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	10.960.222	65.762	0	11.206.515
Selskabsskat	23.077	0	0	118.544
	0	0	447.031	0
Anden gæld	478.851	0	0	447.031
	11.462.150	**65.762**	**10.291.031**	**11.772.090**

6 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sand & Søn Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.985 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 19.113 tkr.

	2023/24	2022/23
8 | Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ARNESVEJ 23 ApS for 2023/24 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 er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.