Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Porten 13ST · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@ sr.dk · www.sr.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

ARE Ejendomsselskab ApS

Bojskovvej 22, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 44 82 52 87

Årsrapport

8. maj - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2025.

René Lund Abramsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 8. maj - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 8. maj - 31. december 2024 for ARE Ejendomsselskab 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. maj - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 25. marts 2025

Direktion

René Lund Abramsen
Direktør

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i ARE Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ARE Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 8. maj - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 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 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.

Padborg, den 25. marts 2025

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Søren Kring
Statsaut. revisor
mne31458

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Selskabsoplysninger

Selskabet	ARE Ejendomsselskab ApS Bojskovvej 22 6400 Sønderborg	
	CVR-nr.:	44 82 52 87
	Regnskabsår:	8. maj - 31. december
Direktion	René Lund Abramsen, Bojskovvej 22, 6400 Sønderborg, Direktør	
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 6 6330 Padborg	
Modervirksomhed	ARE Holding ApS, CVR: 34602239	

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af investering i og udlejning af ejendomme.

Det ordinære resultat efter skat udgør 15.430 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31. december 2024 udgør 1.015.430 kr.

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ARE Ejendomsselskab 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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. Der afskrives ikke på grunde.

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:

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid
Bygninger	20-30 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ARE Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambe-skatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Resultatopgørelse

Note		8/5 2024 - 31/12 2024
	Bruttofortjeneste	**269.375**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-70.220
	Resultat før finansielle poster	**199.155**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.203
	Andre finansielle indtægter	139
1	Øvrige finansielle omkostninger	-188.821
	Resultat før skat	**20.676**
	Skat af årets resultat	-5.246
	Årets resultat	**15.430**
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overføres til overført resultat	15.430
	Disponeret i alt	**15.430**

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Balance

Aktiver

Note		31/12 2024
	Anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	5.751.573
	Produktionsanlæg og maskiner	201.533
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.953.106
	Anlægsaktiver i alt	**5.953.106**
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	241.029
	Andre tilgodehavender	347.360
	Tilgodehavender i alt	588.389
	Likvide beholdninger	56.589
	Omsætningsaktiver i alt	**644.978**
	Aktiver i alt	**6.598.084**

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Balance

Passiver

Note		31/12 2024
	Egenkapital	
	Anpartskapital	40.000
2	Overkurs ved emission	0
	Overført resultat	975.430
	Egenkapital i alt	**1.015.430**
	Hensatte forpligtelser	
	Hensættelser til udskudt skat	5.246
	Hensatte forpligtelser i alt	**5.246**
	Gældsforpligtelser	
	Gæld til pengeinstitutter	1.826.641
	Deposita	145.500
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.972.141
3	Kortfristet del af langfristet gæld	181.350
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.395.917
	Anden gæld	28.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.605.267
	Gældsforpligtelser i alt	**5.577.408**
	Passiver i alt	**6.598.084**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Noter

		8/5 2024 - 31/12 2024
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**	
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	142.122
	Andre finansielle omkostninger	46.699
		188.821

		31/12 2024
2.	**Overkurs ved emission**	
	Overkurs ved emission 8. maj 2024	960.000
	Overført til overført resultat	-960.000
		0

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	2.007.991	181.350	1.826.641	1.004.232
Deposita	145.500	0	145.500	145.500
	2.153.491	**181.350**	**1.972.141**	**1.149.732**

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.752 t.kr.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ARE Holding ApS, CVR-nr. 34602239, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for ARE Holding ApS.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

René Abramsen

Navn returneret af MitId: René Lund Abramsen
Direktør
ID: be961c9e-f195-4825-8cb7-b758b9c366a8
IP-adresse: 77.68.144.43:63294
Dato for underskrift: 26-03-2025 10:37:56 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Søren Kring

Navn returneret af MitId: Søren Kring
Revisor
ID: 6423f272-e0c3-4bc2-a6e8-1948a0ba06e8
IP-adresse: 212.37.154.34:24078
Dato for underskrift: 26-03-2025 10:39:12 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

René Abramsen

Navn returneret af MitId: René Lund Abramsen
Dirigent
ID: be961c9e-f195-4825-8cb7-b758b9c366a8
IP-adresse: 77.68.144.43:29657
Dato for underskrift: 26-03-2025 10:57:39 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: 2b67a0MzMwJ252439799

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.

Secured by esignatur