

Revidata

Jens Koch-Nielsen • Kenny Mencke • Michel Mandrup
Anne Haarløv • Minna Jensen
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Arason Invest 1 ApS
Paludan Müllers Vej 2, st. tv.
1815 Frederiksberg C

Årsrapport 1/1 - 31/12 2014
2. regnskabsår

CVR-nr : 35 05 70 21

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 12. juni 2015

Thorgils Arason
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2014	9
Balance pr. 31. december 2014	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Arason Invest 1 ApS
Paludan Müllers Vej 2, st. tv.
1815 Frederiksberg C

CVR-nr.: 35 05 70 21
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2014

Direktion

Thorgils Arason

Revisor

Revidata registrerede revisorer A/S
Kongelysvej 11
2820 Gentofte

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2014, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. juni 2015

I direktionen

Thorgils Arason

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Arason Invest 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Arason Invest 1 ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2014 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 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 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.

Gentofte, den 12. juni 2015
Revidata registrerede revisorer A/S

Michel Mandrup
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er finansiering, investering, import, eksport og køb af fast ejendom med henblik på udlejning.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 12.744. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.117.200 og en egenkapital på kr. 21.726.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2014.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendom.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendom.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 4,77%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Hensættelser

Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

**Resultatopgørelse
for året 1/1 - 31/12 2014**

<u>Note</u>	2014	2013
Bruttofortjeneste	79.381	32.377
Resultat af ordinær primær drift	79.381	32.377
Finansielle omkostninger	62.259	50.915
Resultat før skat	17.122	-18.538
Skat af årets resultat	4.378	-4.542
Årets resultat	12.744	-13.996
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	12.744	-13.996
Disponeret i alt	12.744	-13.996

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2014**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>2.117.013</u>	<u>2.117.013</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.117.013</u>	<u>2.117.013</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.117.013</u>	<u>2.117.013</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	54.143
Andre tilgodehavender	0	18.338
Udskudte skatteaktiver	<u>164</u>	<u>4.542</u>
Tilgodehavender i alt	<u>164</u>	<u>77.023</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>23</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>23</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>187</u>	<u>77.023</u>
Aktiver i alt	<u><u>2.117.200</u></u>	<u><u>2.194.036</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2014**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
1 Selskabskapital	80.000	80.000
2 Overført resultat	-58.274	-71.018
Egenkapital i alt	21.726	8.982
Langfristede gældsforpligtigelser		
3 Prioritetsgæld	1.868.234	1.905.150
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	1.868.234	1.905.150
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	45.000	44.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.614	81.418
Anden gæld	140.626	154.486
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	227.240	279.904
Gældsforpligtigelser i alt	2.095.474	2.185.054
Passiver i alt	2.117.200	2.194.036
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
6 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2014</u>
<p>1 Selskabskapital Anpartskapital, primo Selskabskapital i alt</p>	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">80.000</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">80.000</p> <hr style="border: 1px solid black;"/>
<p>2 Overført resultat Overført resultat, primo Årets overførte resultat Overført resultat i alt</p>	<p style="text-align: right;">-71.018</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">12.744</p> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <p style="text-align: right;">-58.274</p> <hr style="border: 1px solid black;"/>
<p>3 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.668.</p>	
<p>4 Sikkerheder og pantsætninger Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.913 har pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssig værdi t.kr. 2.117.</p>	
<p>5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</p>	
<p>6 Usikkerhed ved indregning og måling Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.</p>	