



Arnakke Ejendomme A/S Årsrapport 2024

CVR: 34578834

01.01.2024 – 31.12.2024

ARNAKKE 1, 4520 SVINNINGE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den: 3. juli 2025

Dirigent: Christian Heslet Jørgensen

INDHOLD

PÅTEGNINGER	3
Ledelsespåtegning.....	3
Erklæring om udvidet gennemgang.....	4
LEDELSESBERETNING MV.	6
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
ÅRSREGNSKAB	8
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2024 for Arnakke Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 3. juli 2025

DIREKTION

Christian Heslet Jørgensen

BESTYRELSE

Mogens Jørgensen

Marie-Amalie Heslet Jørgensen

Christian Heslet Jørgensen

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Arnakke Ejendomme A/S .

KONKLUSION

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arnakke Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

FREMHÆVELSE AF FORHOLD VEDRØRENDE DEN UDVIDEDE GENNEMGANG

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR DEN UDVIDEDE GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Søborg, den 3. juli 2025

Østdansk Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR nr. 32451195

Henrik Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne33755

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Arnakke Ejendomme A/S
Arnakke 1
4520 Svinninge

CVR-nr.: 34578834
Stiftet: 21-05-2012
Hjemsted: 4520 Svinninge

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

BESTYRELSE

Mogens Jørgensen
Marie-Amalie Heslet Jørgensen
Christian Heslet Jørgensen

DIREKTION

Christian Heslet Jørgensen

REVISOR

Østdansk Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Kildebakkegårds Alle 63
2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Virksomhedens aktiviteter er at drive virksomhed med ejendomsbesiddelse, udlejning af driftsmidler, virksomhed som holdingselskab, landbrugsvirksomhed og hermed forbundet virksomhed.

RESULTATOPGØRELSE

		2024	2023
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	2.992.730	3.099.682
1	Personaleomkostninger	-952.088	-979.287
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-1.446.914	-1.390.543
	DRIFTSRESULTAT	593.728	729.852
	Indtægter tilknyttede virksomheder	761.333	-771.022
	Finansielle indtægter	115.120	21.101
	Finansielle omkostninger	-511.640	-492.934
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	958.541	-513.003
	Skat af årets resultat	160.567	-275.947
	ÅRETS RESULTAT	1.119.108	-788.950
	Resultatdisponering		
	Opskrivningsreserve efter indre værdis metode	574.854	-584.428
	Overført resultat	544.254	-204.522
	Disponering i alt	1.119.108	-788.950

BALANCE

		2024	2023
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
2	Jord	604.005	604.005
2	Grunde og bygninger	4.254.879	4.350.879
2	Produktionsanlæg og maskiner	2.906.639	3.674.064
	Materielle anlægsaktiver	7.765.523	8.628.948
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.946.095	1.184.762
	Andre værdipapirer og kapitalandele	766.931	766.931
	Finansielle anlægsaktiver	2.713.026	1.951.693
	ANLÆGSAKTIVER	10.478.549	10.580.641
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.652.247	1.139.087
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.533.981	2.726.459
	Andre tilgodehavender	145.213	137.331
	Periodeafgrænsningsposter	176.407	151.390
	Tilgodehavender	3.507.848	4.154.267
	Likvide beholdninger	769	115.074
	OMSÆTNINGSAKTIVER	3.508.617	4.269.341
	AKTIVER	13.987.166	14.849.982

BALANCE

		2024	2023
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve efter indre værdis metode	574.854	0
	Overført resultat	926.139	381.885
	Egenkapital	2.500.993	1.381.885
	Hensættelser til udskudt skat	97.265	121.436
	Hensatte forpligtelser	97.265	121.436
3	Gæld til kreditinstitutter	2.263.695	2.942.767
4	Langfristede gældsforpligtelser	2.263.695	2.942.767
5	Gæld til kreditinstitutter	2.784.294	542.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	491.852	418.545
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	83.343	0
	Anden gæld	5.765.724	9.443.349
	Kortfristede gældsforpligtelser	9.125.213	10.403.894
	GÆLDSFORPLIGTELSE	11.388.908	13.346.661
	PASSIVER	13.987.166	14.849.982
6	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
7	Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Primo	1.000.000	0	381.885	1.381.885
Forslag til resultatdisponering		574.854	544.254	1.119.108
Ultimo	1.000.000	574.854	926.139	2.500.993

NOTER

	2024	2023
	KR.	KR.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger	-931.966	-963.884
Andre omkostninger til social sikring	-20.122	-15.403
Personaleomkostninger	-952.088	-979.287
Antal heltidsbeskæftigede	3	2

NOTER

2 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Jord	Grunde & Prod.anlæg & bygninger	maskiner
Kostpris, primo	604.005	4.649.389	7.094.561
Tilgang i året	0	0	583.488
Afgang i året	0	0	0
Kostpris, ultimo	604.005	4.649.389	7.678.050
Afskrivning, primo	0	-298.510	-3.420.497
Afskrivning på afhændede aktiver	0	0	0
Årets afskrivning	0	-96.000	-1.350.914
Afskrivning, ultimo	0	-394.510	-4.771.411
Regnskabsmæssig værdi	604.005	4.254.879	2.906.639
Heraf leasede aktiver		0	610.386

NOTER

	2024	2023
	KR.	KR.
3 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-1.806.179	-2.072.377
Pengeinstitutter	-384.431	-500.291
Leasingforpligtelser	-73.085	-370.099
Gæld til kreditinstitutter	-2.263.695	-2.942.767

4 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-1.082.695	-1.604.767

5 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-265.000	-253.000
Pengeinstitutter	-2.228.294	
Leasingforpligtelser	-291.000	-289.000
Gæld til kreditinstitutter	-2.784.294	-542.000

NOTER

6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.071 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.859 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.700 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningensloven.

NOTER

7 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

RESULTATOPGØRELSE

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, nettoomsætning, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 32.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

NETTOOMSÆTNING

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter opgøres ekskl. moms og rabatter.

EJENDOMSOMKOSTNINGER

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, mv.

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

INDTÆGTER TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER OG KAPITALINTERESSER

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de

NOTER

indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udsendt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. 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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

Brugstid

Restværdi

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

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og

NOTER

leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, indregnes forpligtelsen under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdipapirer måles til dagsværdi svarende til børskurs på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

VÆRDIFORRINGELSE AF ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver, der ikke løbende reguleres til dagsværdi vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse vurderes, hvorvidt der er et behov for nedskrivning. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

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

TILGODEHAVENDER

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

EGENKAPITAL

RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE

NOTER

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostprisen, der består af indregnede resultatandele, valutakursreguleringer og med fradrag af udbytte.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven indregnes ikke med et negativt beløb.

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.

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.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasing kontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.