

ARNE POULSEN EJENDOMME APS

FREDENSGADE 35, 8800 VIBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2023

Arne Bonde Poulsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Arne Poulsen Ejendomme ApS
	Fredensgade 35
	8800 Viborg
	CVR-nr.: 27 77 14 59
	Stiftet: 28. maj 2004
Direktion	Kommune: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Tingvej 11, 1. sal
	8800 Viborg
Pengeinstitut	Jyske Bank
	Sct. Mathias Gade 21
	8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Arne Poulsen Ejendomme 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 1. juni 2023

Direktion:

Arne Bonde Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Arne Poulsen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Arne Poulsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 revisors 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.

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 for 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 1. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31428

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, sælge samt drift og udlejning af investerings-ejendomme.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		605.812	480.485
Personaleomkostninger.....	1	-776.974	-614.273
Afskrivninger.....		-81.865	-64.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-540.000	0
DRIFTSRESULTAT		-793.027	-197.788
Finansielle indtægter.....	2	3.772	3.429
Andre finansielle omkostninger.....	3	-186.651	-176.535
RESULTAT FØR SKAT		-975.906	-370.894
Skat af årets resultat.....	4	214.692	81.596
ÅRETS RESULTAT		-761.214	-289.298
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-761.214	-289.298
I ALT		-761.214	-289.298

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		176.000	240.000
Investeringsjendomme.....		18.110.000	18.650.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	18.286.000	18.890.000
ANLÆGSAKTIVER.....		18.286.000	18.890.000
Andre tilgodehavender.....		29.945	39.101
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		16.368	9.447
Tilgodehavender.....		46.313	48.548
Andre værdipapirer.....	6	14.893	11.121
Værdipapirer.....		14.893	11.121
Likvider.....		1.809.714	2.909.765
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.870.920	2.969.434
AKTIVER.....		20.156.920	21.859.434
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		12.722.005	13.483.219
EGENKAPITAL.....		12.847.005	13.608.219
Hensættelse til udskudt skat.....		910.637	1.108.961
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		910.637	1.108.961
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.714.061	3.874.508
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	3.714.061	3.874.508
Gæld til realkreditinstitutter.....		160.447	159.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.984	37.480
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.197.260	2.751.703
Anden gæld.....		286.376	315.506
Periodeafgrænsningsposter.....		9.150	3.925
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.685.217	3.267.746
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.399.278	7.142.254
PASSIVER.....		20.156.920	21.859.434
Eventualposter mv.....	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	13.483.219	13.608.219
Forslag til resultatdisponering.....		-761.214	-761.214
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	12.722.005	12.847.005

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager	703.728	544.864	
Pensioner	63.586	63.586	
Andre omkostninger til social sikring	9.660	5.823	
	776.974	614.273	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt	3.772	3.429	
	3.772	3.429	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	86.866	62.723	
Finansielle omkostninger i øvrigt	99.785	113.812	
	186.651	176.535	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-16.368	-9.447	
Regulering af udskudt skat	-198.324	-72.149	
	-214.692	-81.596	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022	320.000	14.782.625	
Kostpris 31. december 2022	320.000	14.782.625	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	80.000	0	
Årets afskrivninger	64.000	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	144.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022	0	3.687.375	
Årets værdireguleringer	0	-360.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022	0	3.327.375	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	176.000	18.110.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Boligejendomme	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	16.580.000	1.710.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-450.000	-90.000

Dagsværdi for investeringsejendomme
Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 5 udlejningsejendomme i Viborg. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet for de kommende år vurderes at udgøre 733 tkr. samlet set for ejendommene i behold efter årlige normaliserede driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 239 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,40-4,50 % for ejendommene i Viborg som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdi på blandet ejendom

De blandede ejendomme består af udlejning af værksted samt en bolig. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %.

Driftsafkastet for de kommende år vurderes potentielt at udgøre 107 tkr. efter årlige normaliserede driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 49 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Andre værdipapirer

6

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske Aktier
Dagsværdi 31. december 2022.....	14.893
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.772

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.874.508	160.447	3.201.293	4.033.640
	3.874.508	160.447	3.201.293	4.033.640

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****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 Arne Bonde Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.875 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.230 tkr.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende effekter:

Ejerpantebrev nom. 600.000 kr. i ejendommen Kirkebækvej 106, Viborg.

Ejerpantebrev nom. 200.000 kr. i ejendommen Sct. Nicolaj Gade 30, Viborg.

Ejerpantebrev nom. 200.000 kr. i ejendommen Vesterbrogade 28, Viborg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Arne Poulsen Ejendomme ApS for 2022 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, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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

Dagsværdien for investeringsejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.