

Pagterold ApS

c/o Jensen Group A/S
Resedavej 22, 2820 Gentofte

CVR-nr. 13 83 61 32

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2019

Dirigent:

Annette Tunder



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Pagterold ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 22. maj 2019

Direktion:



Thomas J. Jensen

Bestyrelse:



Ninette Funder
formand



Thomas J. Jensen



Birgitte Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Pagterold ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pagterold ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 22. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Pagterold ApS
Adresse, postnr., by	c/o Jensen Group A/S Resedavej 22, 2820 Gentofte
Telefon	77 31 77 75
Bestyrelse	Ninette Funder, formand Thomas J. Jensen Birgitte Jensen
Direktion	Thomas J. Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuhs Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Danske Bank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens primære forretningsområde er land- og skovbrug gennem eje og drift af ejendommene:

Orebjerg Allé (20 Ha)
Orebjerg Gods (250 Ha)
Pagterold (124 Ha)

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 1.935.728 kr. mod et underskud på 1.296.374 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 54.198.985 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttotab	-787.435	-72.335
2	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-1.298.686	-1.212.417
	Resultat før finansielle poster	-2.086.121	-1.284.752
3	Finansielle indtægter	231.587	275.399
4	Finansielle omkostninger	-627.168	-652.665
	Resultat før skat	-2.481.702	-1.662.018
5	Skat af årets resultat	545.974	365.644
	Årets resultat	-1.935.728	-1.296.374
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.935.728	-1.296.374
		-1.935.728	-1.296.374

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	84.751.363	85.187.351
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>84.751.363</u>	<u>85.187.351</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>84.751.363</u>	<u>85.187.351</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Råvarer og hjælpematerialer	998.914	300.000
		<u>998.914</u>	<u>300.000</u>
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	16.640.879	21.917.559
	Periodeafgrænsningsposter	38.058	16.162
		<u>16.678.937</u>	<u>21.933.721</u>
	Likvide beholdninger	<u>403.970</u>	<u>179.805</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>18.081.821</u>	<u>22.413.526</u>
	AKTIVER I ALT	<u>102.833.184</u>	<u>107.600.877</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	5.000.000	5.000.000
	Reserve for opskrivninger	43.482.006	43.482.006
	Overført resultat	5.716.979	7.652.707
		<u>54.198.985</u>	<u>56.134.713</u>
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	7.108.208	7.654.182
		<u>7.108.208</u>	<u>7.654.182</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.108.208</u>	<u>7.654.182</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	27.553.260	27.553.260
		<u>27.553.260</u>	<u>27.553.260</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.339	39.010
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.143.025	9.018.769
	Anden gæld	3.767.367	7.200.943
		<u>13.972.731</u>	<u>16.258.722</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>41.525.991</u>	<u>43.811.982</u>
	PASSIVER I ALT	<u>102.833.184</u>	<u>107.600.877</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Eventualaktiver
 11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	5.000.000	43.482.006	7.652.707	56.134.713
Overført via resultatdisponering	0	0	-1.935.728	-1.935.728
Egenkapital 31. december 2018	<u>5.000.000</u>	<u>43.482.006</u>	<u>5.716.979</u>	<u>54.198.985</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pagterold ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor køber har haft væsentlig indflydelse på udformningen af aktivt indregnes som nettoomsætning, i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte entreprisearbejder (produktionsmetoden). Metoden anvendes når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden kan måles pålideligt.

Når indtægter fra en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes kun omsætning svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang, det er sandsynligt, at de vil blive betalt af modparten.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort på basis af ledelsens vurdering, herunder med sammenholdelse til lignende ejendomme samt eksterne vurderinger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte lån og direkte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

kr.	2018	2017
2 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.298.686	1.212.417
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.298.686	1.212.417
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	231.587	275.399
	231.587	275.399
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	148.684	124.952
Renteomkostninger i øvrigt	478.484	527.713
	627.168	652.665
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-545.974	-365.644
	-545.974	-365.644

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	47.762.161	348.442	48.110.603
Tilgange	862.698	0	862.698
Kostpris 31. december 2018	48.624.859	348.442	48.973.301
Opskrivninger 1. januar 2018	54.858.236	0	54.858.236
Opskrivninger 31. december 2018	54.858.236	0	54.858.236
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	17.433.046	348.442	17.781.488
Afskrivninger	1.298.686	0	1.298.686
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	18.731.732	348.442	19.080.174
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	84.751.363	0	84.751.363

kr.	2018	2017
7 Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A- anparter, 2 stk. a nom. 500,00 kr.	1.000	1.000
B- anparter, 8.998 stk. a nom. 500,00 kr.	4.499.000	4.499.000
C- anparter, 1.000 stk. a nom. 500,00 kr.	500.000	500.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>

kr.	2018	2017
8 Udskudt skat		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	7.108.208	7.654.182
	<u>7.108.208</u>	<u>7.654.182</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	27.553.260	0	27.553.260	0
	<u>27.553.260</u>	<u>0</u>	<u>27.553.260</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Eventualaktiver

Virksomheden er sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2013 eller senere.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser pr. 31. december 2018.

11 Sikkerhedsstillelser

Realkreditinstitutter har for gælden på 27,5 mio. kr. pant i jordarealer m.v. med en regnskabsmæssig værdi på 85,0 mio. kr.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2018.