**Grant Thornton**
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

# Agervænget Holding ApS

**Agervænget 5, 2791 Dragør**

**CVR-nr. 27 96 36 68**

## Årsrapport

## 1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2018.

Reno di Stefano
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 2 |
| **Selskabsoplysninger** | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Agervænget Holding 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Der træffes på generalforsamlingen den 18. juni 2018 beslutning om, at årsregnskabet for 2018 og frem over ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 15. juni 2018

**Direktion**

Reno di Stefano

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

**Til anpartshaveren i Agervænget Holding ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Agervænget Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. juni 2018

**Grant Thornton**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34111

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | Agervænget Holding ApS<br>Agervænget 5<br>2791 Dragør | |
| | CVR-nr.: | 27 96 36 68 |
| | Hjemsted: | Dragør |
| | Regnskabsår: | 1. januar 2017 - 31. december 2017 |
| **Direktion** | Reno di Stefano | |
| **Revision** | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø | |
| **Dattervirksomheder** | CPH Byg & Rådgivning ApS, Dragør<br>CPH Ejendomme ApS, Dragør<br>HCØ 54 ApS, Dragør<br>RS Entreprise ApS, Dragør | |
| **Associerede virksomheder** | Ørestad Invest ApS, København<br>KV15 ApS, Dragør<br>KV 22 ApS, Dragør | |

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Agervænget Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Der er i året foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn i forbindelse med vurdering af den økonomiske levetid for selskabets udlejningsejendomme. Levetiden er forøget fra 40 til 50 år, og der anvendes en vurderet scrapværdi. Ændringen af disse skøn påvirker årets resultat før skat samt grunde og bygninger positivt med i alt t.kr. 4.

Årsrapporten er bortset fra ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**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.

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

**Bruttotab**
Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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

# Anvendt regnskabspraksis

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelse. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

**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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattermyndighederne.

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 tillæg af opskrivninger og 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|---|---|
| Bygninger | 50 år | 50 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0-20 % |

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.

**Finansielle anlægsaktiver**

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvin dingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Egenkapital**

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

# Anvendt regnskabspraksis

**Selskabsskat og udskudt skat**
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Agervænget Holding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

**Gældsforpligtelser**
Gæld til realkreditinstitut og 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttotab** | **-448.869** | **63.969** |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -7.235 | -6.006 |
| | Andre driftsomkostninger | -609.900 | 0 |
| | **Driftsresultat** | **-1.066.004** | **57.963** |
| | Andre finansielle indtægter | 34.730 | 107.412 |
| | Nedskrivning af finansielle aktiver | 0 | -25.346 |
| 2 | Øvrige finansielle omkostninger | -28.828 | -43.080 |
| | **Resultat før skat** | **-1.060.102** | **96.949** |
| | Skat af årets resultat | -634 | 27.928 |
| | **Årets resultat** | **-1.060.736** | **124.877** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Udbytte for regnskabsåret | 105.800 | 103.700 |
| | Overføres til overført resultat | 0 | 21.177 |
| | Disponeret fra overført resultat | -1.166.536 | 0 |
| | **Disponeret i alt** | **-1.060.736** | **124.877** |

# Balance 31. december

**Aktiver**

| Note | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 773.575 | 3.040.877 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 12.567 | 0 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 786.142 | 3.040.877 |
| 4 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 155.500 | 105.500 |
| 5 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 36.500 | 0 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.169.270 | 291.185 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 1.361.270 | 396.685 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **2.147.412** | **3.437.562** |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 678.168 | 1.130.342 |
| | Andre tilgodehavender | 1.655.000 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 10.541 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 2.343.709 | 1.130.342 |
| | Likvide beholdninger | 0 | 106.807 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **2.343.709** | **1.237.149** |
| | **Aktiver i alt** | **4.491.121** | **4.674.711** |

## Balance 31. december

**Passiver**

| Note | | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| 6 | Virksomhedskapital | 126.000 | 126.000 |
| 7 | Overført resultat | 2.748.304 | 3.914.840 |
| 8 | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 105.800 | 103.700 |
| | **Egenkapital i alt** | **2.980.104** | **4.144.540** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| | Deposita | 21.000 | 21.000 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 21.000 | 21.000 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 501.265 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 | 16.250 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 351.511 | 489.024 |
| | Anden gæld | 612.241 | 3.897 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.490.017 | 509.171 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **1.511.017** | **530.171** |
| | **Passiver i alt** | **4.491.121** | **4.674.711** |

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**10 Eventualposter**

# Noter

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde ejerandele i andre selskaber samt foretage investering efter direktionens nærmere bestemmelser herom.

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| **2. Øvrige finansielle omkostninger** | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 17.487 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 11.341 | 43.080 |
| | **28.828** | **43.080** |
| **3. Grunde og bygninger** | | |
| Kostpris 1. januar 2017 | 3.064.900 | 3.064.900 |
| Afgang i årets løb | -2.264.900 | 0 |
| **Kostpris 31. december 2017** | **800.000** | **3.064.900** |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 | -24.023 | -18.017 |
| Årets af-/nedskrivninger | -2.402 | -6.006 |
| **Af- og nedskrivninger 31. december 2017** | **-26.425** | **-24.023** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017** | **773.575** | **3.040.877** |
| **4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** | | |
| Kostpris 1. januar 2017 | 185.500 | 185.500 |
| Tilgang i årets løb | 50.000 | 0 |
| **Kostpris 31. december 2017** | **235.500** | **185.500** |
| Nedskrivninger 1. januar 2017 | -80.000 | -80.000 |
| **Nedskrivninger 31. december 2017** | **-80.000** | **-80.000** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017** | **155.500** | **105.500** |

# Noter

| | | 31/12 2017 | 31/12 2016 |
|---|---|---|---|
| **5.** | **Kapitalandele i associerede virksomheder** | | |
| | Kostpris 1. januar 2017 | 31.250 | 31.250 |
| | Tilgang i årets løb | 36.500 | 0 |
| | **Kostpris 31. december 2017** | **67.750** | **31.250** |
| | Nedskrivninger 1. januar 2017 | -31.250 | -31.250 |
| | **Nedskrivninger 31. december 2017** | **-31.250** | **-31.250** |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017** | **36.500** | **0** |
| **6.** | **Virksomhedskapital** | | |
| | Virksomhedskapital 1. januar 2017 | 126.000 | 126.000 |
| | | **126.000** | **126.000** |
| **7.** | **Overført resultat** | | |
| | Overført resultat 1. januar 2017 | 3.914.840 | 3.893.663 |
| | Årets overførte overskud eller underskud | -1.166.536 | 21.177 |
| | | **2.748.304** | **3.914.840** |
| **8.** | **Foreslået udbytte for regnskabsåret** | | |
| | Udbytte 1. januar 2017 | 103.700 | 101.200 |
| | Udloddet udbytte | -103.700 | -101.200 |
| | Udbytte for regnskabsåret | 105.800 | 103.700 |
| | | **105.800** | **103.700** |

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i Jyske Bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for ejerforeningen for ejerlejligheden er der tinglyst pantstiftende vedtægter samt ejerpantebrev på kr. 5.000.

## Noter

**10. Eventualposter**

**Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret fuldstændig solidarisk for alt mellemværende med Jyske Bank for tilknyttet virksomhed HCØ 54 ApS samt for de associerede virksomheder KV15 ApS og KV 22 ApS. Den tilknyttede virksomheds og de associerede virksomheders mellemværende pr. 31. december 2017 er ikke opgjort.

**Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

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