

P. Ager Holding ApS
Ahornvænget 34, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2021

CVR-nr. 29 13 77 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *11/11/2022*



Peter Ager
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for P. Ager 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 11. april 2022

Direktion



Peter Ager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i P. Ager Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P. Ager Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

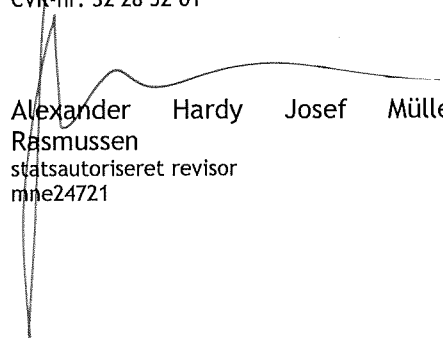
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Esbjerg, den 11. april 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet

P. Ager Holding ApS
Ahornvænget 34
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 29 13 77 06

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Ager

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendommen Havdigevej 17 i Esbjerg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 980 t.kr. mod 223 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P. Ager Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 394.397 | 400.196 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 915.955 | 0 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-53.598</u> | <u>-113.841</u> |
| Resultat før skat | 1.256.754 | 286.355 |
| 3 Skat af årets resultat | <u>-276.652</u> | <u>-63.000</u> |
| Årets resultat | <u>980.102</u> | <u>223.355</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>980.102</u> | <u>223.355</u> |
| Disponeret i alt | <u>980.102</u> | <u>223.355</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2021 | 2020 |
|--------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendomme | 5.290.000 | 4.374.045 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.290.000</u> | <u>4.374.045</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>5.290.000</u> | <u>4.374.045</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | <u>0</u> | <u>64.661</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>64.661</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>27.212</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>0</u> | <u>91.873</u> |
| | Aktiver i alt | <u>5.290.000</u> | <u>4.465.918</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 6 | Overført resultat | <u>1.378.787</u> | <u>398.685</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>1.503.787</u> | <u>523.685</u> |
| | | | |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| 7 | Hensættelser til udskudt skat | <u>700.000</u> | <u>427.000</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>700.000</u> | <u>427.000</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 8 | Gæld til realkreditinstitutter | 1.973.887 | 2.089.256 |
| | Deposita | <u>123.750</u> | <u>123.750</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.097.637</u> | <u>2.213.006</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 115.369 | 115.260 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 329.175 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000 | 10.000 |
| | Selskabsskat | 3.652 | 0 |
| | Anden gæld | 530.380 | 1.125.238 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>51.729</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>988.576</u> | <u>1.302.227</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>3.086.213</u> | <u>3.515.233</u> |
| | | | |
| | Passiver i alt | <u>5.290.000</u> | <u>4.465.918</u> |

- 1 Oplysninger om dagsværdi
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Eventualposter

Noter

| 1. Oplysninger om dagsværdi | <u>Investerings- ejendomme</u> | |
|---|------------------------------------|-------------------|
| Dagsværdi 31. december 2021 | | 5.290.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>915.955</u> |
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 53.598 | 113.841 |
| | <u>53.598</u> | <u>113.841</u> |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat moder | 3.652 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 273.000 | 63.000 |
| | <u>276.652</u> | <u>63.000</u> |
| | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2021 | 4.692.494 | 4.692.494 |
| Kostpris 31. december 2021 | <u>4.692.494</u> | <u>4.692.494</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2021 | -318.449 | -318.449 |
| Årets regulering til dagsværdi | 915.955 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2021 | <u>597.506</u> | <u>-318.449</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | <u>5.290.000</u> | <u>4.374.045</u> |

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent på 7,5.

Investeringsejendommen består af en industriejendom i Esbjerg.

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 622 t.kr..

Noter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2021 | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2021 | 398.685 | 175.330 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 980.102 | 223.355 |
| | <u>1.378.787</u> | <u>398.685</u> |
| 7. Hensættelser til udskudt skat | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021 | 427.000 | 364.000 |
| Udskudt skat af årets resultat | 273.000 | 63.000 |
| | <u>700.000</u> | <u>427.000</u> |
| 8. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 2.089.256 | 2.204.516 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -115.369 | -115.260 |
| | <u>1.973.887</u> | <u>2.089.256</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>1.514.424</u> | <u>1.623.925</u> |
| 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.089 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.290 t.kr. | | |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. | | |
| 10. Eventualposter | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| Ingen. | | |