

P. Ager Holding ApS
Ahornvænget 34, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2022

CVR-nr. 29 13 77 06

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2023.



Peter Ager
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
	Ledelsesberetning
5	Selskabsoplysninger
6	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022
7	Anvendt regnskabspraksis
10	Resultatopgørelse
11	Balance
13	Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 4. april 2023

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 2022, 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 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 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.

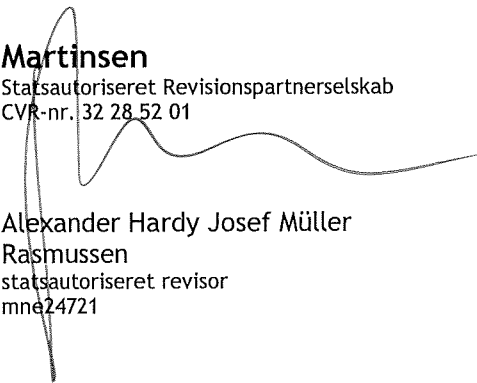
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 4. april 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mnr24721

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 287 t.kr. mod 980 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.

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

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendom og omkostninger til administration af selskabet.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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”.

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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	420.293	394.397
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	915.955
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-51.366</u>	<u>-53.598</u>
Resultat før skat	368.927	1.256.754
3 Skat af årets resultat	<u>-82.005</u>	<u>-276.652</u>
Årets resultat	<u>286.922</u>	<u>980.102</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>286.922</u>	<u>980.102</u>
Disponeret i alt	<u>286.922</u>	<u>980.102</u>

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	<u>5.290.000</u>	<u>5.290.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.290.000</u>	<u>5.290.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.290.000</u>	<u>5.290.000</u>
	Aktiver i alt	<u>5.290.000</u>	<u>5.290.000</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	1.665.709	1.378.787
	Egenkapital i alt	<u>1.790.709</u>	<u>1.503.787</u>
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	736.000	700.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>736.000</u>	<u>700.000</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	1.858.409	1.973.887
	Deposita	123.750	123.750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.982.159</u>	<u>2.097.637</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	115.478	115.369
	Gæld til pengeinstitutter	285.961	329.175
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Selskabsskat	45.848	3.652
	Anden gæld	323.845	530.380
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>781.132</u>	<u>988.576</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.763.291</u>	<u>3.086.213</u>
	 Passiver i alt	 <u>5.290.000</u>	 <u>5.290.000</u>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi	Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022		5.290.000
	2022	2021
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	51.366	53.598
	51.366	53.598
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	45.848	3.652
Regulering af udskudt skat	36.000	273.000
Regulering af tidligere års skat	157	0
	82.005	276.652
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	4.692.494	4.692.494
Kostpris 31. december 2022	4.692.494	4.692.494
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	597.506	-318.449
Årets regulering til dagsværdi	0	915.955
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	597.506	597.506
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.290.000	5.290.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Investeringsejendommen består af en industriejendom i Esbjerg.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 767 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.791 t.kr. til 1.848 t.kr.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2022	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2022	1.378.787	398.685
Årets overførte overskud eller underskud	286.922	980.102
	<u>1.665.709</u>	<u>1.378.787</u>

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	700.000	427.000
Udskudt skat af årets resultat	36.000	273.000
	<u>736.000</u>	<u>700.000</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.973.887	2.089.256
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-115.478</u>	<u>-115.369</u>
	<u>1.858.409</u>	<u>1.973.887</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.461.343</u>	<u>1.514.424</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.973 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.130 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.		