

AG. BOLIGINVEST ApS

Silkevænget 9

6040 Egtved

CVR-nummer 29202230

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2024



Allan Greisen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

AG. BOLIGINVEST ApS
Silkevænget 9
6040 Egtved

Hjemstedskommune: Vejle
CVR-nummer: 29202230
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Direktion

Allan Greisen

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for AG. BOLIGINVEST 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, 2. maj 2024

Direktionen:



Allan Greisen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i AG. BOLIGINVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AG. BOLIGINVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, selskabets kortfristede forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets omsætningsaktiver med TDKK. 1.807. Disse forhold indikerer, at der kan være en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Ledelsen beretter dog i note 5 de iværksatte tiltag som forventes at kunne afdække selskabets likviditetsforpligtelse. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usikkerhed om indregning og måling

Vi henleder opmærksomheden på note 6 i regnskabet, som beskriver den væsentlige usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af TDKK 193. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 grund-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

lag 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Overtrædelse af bogføringsloven


Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

Esbjerg V, 2. maj 2024

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet



Ole Pedersen

Registreret revisor

mne15281

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med handel, investering og kapitalanbringelse samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved forsat drift

På grund af den økonomiske situation i selskabet, er der usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger pr. statusdagen selskabets omsætningsaktiver med TDKK 1.807.

Selskabets ledelse beretter at man i det kommende regnskabsår på påtegningstidspunktet har underskrevet en aftale på salg af en af selskabets ejendomme, hvilket frigiver omkring 1 mio. kr. i fri likviditet. Herudover forsøges salg på nogle af selskabets øvrige ejendomme med det formål, at få frigivet den nødvendige likviditet. Man forhandler pt. med banken omkring indgåelse af yderligere kreditaftaler.

Selskabets ledelse beretter at man i indeværende regnskabsår har afholdt store ekstra omkostninger som følge af at selskabet kom under tvangsopløsning. Ledelsen forventer et betydeligt bedre drifts resultat de kommende år samt at driften fremover bidrager med positive pengestrømme.

Selskabets ledelse er således overbevist om de beskrevne tiltag og stram styring af selskabets likviditet for det kommende regnskabsår bringer balance i selskabets likviditetsforpligtigelser.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	146.014	325
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-196.628	-219
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-136.471	0
	Andre driftsomkostninger	0	-228
	Resultat før finansielle poster	-187.085	-122
2	Finansielle indtægter	27.292	15
3	Finansielle omkostninger	-431.973	-306
	Resultat før skat	-591.766	-413
	Skat af årets resultat	0	-8
	Årets resultat	-591.766	-421
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-591.766	-421
	Resultatdisponering i alt	-591.766	-421

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Grunde og bygninger	11.619.419	13.107
	Materielle anlægsaktiver	11.619.419	13.107
	Anlægsaktiver i alt	11.619.419	13.107
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	615.351	604
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	13
	Tilgodehavende skat	27.808	0
	Andre tilgodehavender	0	32
	Tilgodehavender	643.159	649
	Likvide beholdninger	32.656	44
	Omsætningsaktiver i alt	675.815	693
	Aktiver i alt	12.295.234	13.800

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	1.014.000	1.014
	Overført resultat	-736.911	-145
	Egenkapital i alt	402.089	994
	Hensættelser til udskudt skat	286.000	286
	Hensatte forpligtelser	286.000	286
	Gæld til realkreditinstitutter	7.030.464	7.702
	Kreditinstitutter	1.776.298	3.025
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	8
	Anden gæld	317.375	305
4	Langfristede gældsforpligtelser	9.124.136	11.041
	Gæld til realkreditinstitutter	376.000	452
	Kreditinstitutter	120.000	120
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	370.661	16
	Gæld til tilknyttede virksomheder	441.217	92
	Selskabsskat	0	26
	Anden gæld	787.437	255
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	387.693	518
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.483.009	1.479
	Gældsforpligtelser i alt	11.607.145	12.520
	Passiver i alt	12.295.234	13.800
5	Usikkerhed ved fortsat drift		
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	125	1.014	-145	994
Årets resultat	0	0	-592	-592
Egenkapital ultimo	125	1.014	-737	402

Noter	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4
	Andre finansielle indtægter	11
	Finansielle indtægter i alt	15
3	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	4
	Andre finansielle omkostninger	303
	Finansielle omkostninger i alt	306
4	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	8.541
5	Usikkerhed ved fortsat drift	
	På grund af den økonomiske situation i selskabet, er der usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger pr. statusdagen selskabets omsætningsaktiver med TDKK 1.807.	
	Selskabets ledelse beretter at man i det kommende regnskabsår på påtegningstidspunktet har underskrevet en aftale på salg af en af selskabets ejendomme, hvilket frigiver omkring 1. mio. kr. i fri likviditet. Herudover forsøges salg på nogle af selskabets øvrige ejendomme med det formål, at få frigivet den nødvendige likviditet. Man forhandler pt. med banken omkring indgåelse af yderligere kreditaf-taler.	
	Selskabets ledelse beretter at man i indeværende regnskabsår har afholdt store ekstra omkostninger som følge af at selskabet kom under tvangsopløsning. Ledelsen forventer et betydeligt bedre drifts resultat de kommende år samt at driften fremover bidrager med positive pengestrømme.	
	Selskabets ledelse er således overbevist om de beskrevne tiltag og stram styring af selskabets likviditet	

Noter	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
-------	----------------	----------------------

for det kommende regnskabsår bringer balance i selskabets likviditetsforpligtigelser.

Der henvises til ledelsesberetningen.

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling og af anden gæld med tkr. 193.

Selskabets ledelsen har afsat tkr. 193 som mulig skyldig gæld på regnskabsafslutningstidspunktet, hvilket beløb indgår under anden gæld. Beløbet er usikker om reel er skyldig, idet der er usikkerhed på om beløbet reelt også skyldes på regnskabsafslutningstidspunktet og dermed vil komme til betaling for den efterfølgende regnskabsperiode.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskab og søsterselskab for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, TDKK 9.302, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 10.168

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 1.452.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Korrektion som følge af væsentlig fejl:

Væsentlig fejl defineres som fejl der påvirker regnskabsbrugerens reaktion på de finansielle oplysninger. Nedenfor er en nærmere beskrivelse af fejl art og beløbsmæssige betydning.

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Bygninger afskrives over 50 år med en scrapværdi på 20%.

Tidligere er der ikke foretaget afskrivninger på grunde og bygninger, således er sammenligningstallene korrigeret med følgende virkning:

Resultat: - 218.599 DKK

Egenkapital: -2.418.213 DKK

Aktiver: -2.636.812 DKK

Reserver for opskrivninger vedrørende materielle anlægsaktiver, reduceres efter gældende regler med udskudte skatteforpligtelser som følge af omvurderingen, dette har ikke været gjort tidligere. Tidligere er udskudte skatteforpligtelser fragået på virksomhedens frie egenkapitalreserver. Sammenligningstallene er korrigeret herfor.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af

Anvendt regnskabspraksis

finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af lån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære

Anvendt regnskabspraksis

afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Reserver for opskrivninger

Reserve for opskrivninger vedrører materielle anlægsaktiver målt til dagsværdi jf. §41. Reserven omfatter op-

Anvendt regnskabspraksis

skrivninger i forhold til aktivets kostpris. Reserven fratrækkes udskudte skatteforpligtelser som følge af omvurderingen. Reserven kan formindskes ved tilbageførsler af tidligere opskrivninger fratrukket den udskudte skat. Reserven opløses først ved afhændelse af aktivet.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

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