

# REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S

STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3 <sup>PARTERRE</sup> · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00 · FAX 35 43 80 30  
MAIL@REVISORHARDER.DK

**AGR-Ejendomme ApS**  
**Esplanaden 18, 1263 København K**

**CVR. nr. 29 22 47 06**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. maj 2016

Anders Gangsted-Rasmussen  
Dirigent

**Indhold**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

### **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for AGR-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2016

Direktion:

---

Anders Gangsted-Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i AGR-Ejendomme ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for AGR-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

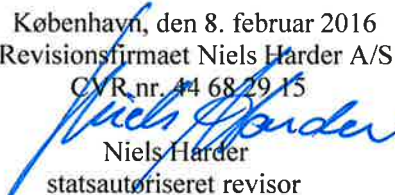
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til Årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. februar 2016  
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
CVR.nr. 44 68 29 15  
  
Niels Harder  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

AGR-Ejendomme ApS  
c/o Gangsted-Rasmussen Gruppen  
Esplanaden 18  
1263 København K

CVR.nr.: 29 22 47 06  
Stiftet: 1. juli 2005  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
10. regnskabsår

**Direktion**

Anders Gangsted-Rasmussen

**Revisor**

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S  
Østbanegade 3<sup>Parterre</sup>  
2100 København Ø.

**Hovedaktivitet**

Investeringsvirksomhed

## Ledelsesberetning

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og besidde fast ejendom samt at drive virksomhed med investering i fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med Årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af m<sup>2</sup>-priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed, og i den udstrækning m<sup>2</sup>-priser ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabspraksis:

Årsrapporten for 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Resultatopgørelsen:

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Avance ved salg af ejerlejligheder indregnes, når der er indgået endelig salgsaftale.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration m.v.

#### **Finansielle poster**

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.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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 på egenkapitalen.

#### **Sambeskatning**

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af AGR Invest ApS-koncernen. Moderselskabet AGR Invest ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### **Balancen:**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af m<sup>2</sup>-priser for tilsvarende ejendomme med samme beliggenhed og stand.

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 ejendomsomkostninger.

Investeringsaktiver 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 "værdiregulering, investeringsejendomme".

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### **Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt, hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

##### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning .....	1.727.273	850.417
Andre driftsindtægter .....		4.276
Andre eksterne omkostninger .....	782.195	305.770
<b><u>Bruttoresultat</u></b> .....	<u>945.078</u>	<u>548.923</u>
Værdiregulering investeringsejendomme .....	1.006.250	973.628
<b><u>Driftsresultat</u></b> .....	<u>1.951.328</u>	<u>1.522.551</u>
Finansielle indtægter .....		274
Finansielle omkostninger .....	383.343	435.522
<b><u>Ordinært resultat før skat</u></b> .....	<u>1.567.985</u>	<u>1.087.303</u>
Skat af årets resultat .....	1	<u>40.104</u>
<b><u>Årets resultat</u></b> .....	<u>1.390.789</u>	<u>1.047.199</u>
 <b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>		
Overført resultat .....	1.390.789	1.047.199
<b><u>Disponeret i alt</u></b> .....	<u>1.390.789</u>	<u>1.047.199</u>

**Balance pr. 31. december 2015****Aktiver**

	<u>Note</u>		<u>2014</u>
Investerings ejendomme .....	2	14.010.150	16.644.600
<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b> .....		<u>14.010.150</u>	<u>16.644.600</u>
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<u>14.010.150</u>	<u>16.644.600</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser .....		2.687	2.687
Andre tilgodehavender .....		398.745	301.784
Periodeafgrænsningsposter .....			2.406
<b><u>Tilgodehavender</u></b> .....		<u>401.432</u>	<u>306.877</u>
<b><u>Likvide beholdninger</u></b> .....		<u>3.898.712</u>	<u>5.207</u>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<u>4.300.144</u>	<u>312.084</u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<u><u>18.310.294</u></u>	<u><u>16.956.684</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015****Passiver**

	<u>Note</u>		<u>2014</u>
<b>Selskabskapital</b> .....	3	625.000	625.000
<b>Overført resultat</b> .....	4	6.047.206	4.656.417
<b><u>Egenkapital i alt</u></b> .....		<u>6.672.206</u>	<u>5.281.417</u>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.805.200	3.576.300
<b><u>Hensatte forpligtelser</u></b> .....		<u>2.805.200</u>	<u>3.576.300</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		21.875	27.819
Gæld til tilknyttet virksomhed .....		7.682.597	7.732.121
Skyldig selskabsskat .....		948.296	167.604
Anden gæld .....		180.120	171.423
<b><u>Kortfristede gældsforpligtelser</u></b> .....		<u>8.832.888</u>	<u>8.098.967</u>
<b><u>Gældsforpligtelser i alt</u></b> .....		<u>8.832.888</u>	<u>8.098.967</u>
<b><u>Passiver i alt</u></b> .....		<u>18.310.294</u>	<u>16.956.684</u>
<b>Eventualposter m.v.</b>	5		
<b>Ejerforhold</b>	6		

**Noter til årsregnskabet for 2015**

		2014 kr.
<b>Note 1. Skat af årets resultat:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	948.296	167.604
Regulering udskudt skat .....	+771.100	+127.500
	<u>177.196</u>	<u>40.104</u>
<b>Note 2. Investeringsejendomme:</b>		
Kostpris 1. januar .....	8.093.800	8.543.800
Afgang .....	-1.580.000	-450.000
<b>Kostpris 31. december</b> .....	<u>6.513.800</u>	<u>8.093.800</u>
Værdireguleringer 1. januar .....	8.550.800	7.750.590
Værdiregulering vedrørende afgang .....	-2.060.700	-173.418
Årets værdireguleringer .....	1.006.250	973.628
<b>Værdireguleringer 31. december</b> .....	<u>7.496.350</u>	<u>8.550.800</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> .....	<u>14.010.150</u>	<u>16.644.600</u>

Investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der fastsættes ud fra kvm. priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed.

Investeringsejendomme består af 8 ejerlejligheder heraf 7 boliger og 1 erhvervslejlighed samt 8 garager.

Ejerlejlighedernes beliggenhed er fordelt på følgende kommuner:

<u>Kommune</u>	<u>Antal lejl.</u>	<u>gns. m<sup>2</sup>-pris</u>
Frederiksberg	3	19.446
København	3	17.754
Gentofte	1	14.000
Tårnby	1	14.000

Investeringsejendomme er indregnet til en gennemsnitlig kvm. pris jf. ovenfor. Ved en ændring af kvm. priser med + 1.000 kr. og - 1.000 kr. vil værdien af investeringsejendommene under de nuværende forudsætninger blive forøget med 744 t.kr. henholdsvis formindsket med 744 t.kr.

**Noter til årsregnskabet for 2015**

		2014 kr.
<b><u>Note 3. Selskabskapital:</u></b>		
Saldo 1. januar .....	625.000	625.000
Saldo 31. december .....	<u>625.000</u>	<u>625.000</u>
<b><u>Note 4. Overført resultat:</u></b>		
Saldo 1. januar .....	4.656.417	3.609.218
Overført i henhold til resultatdisponering .....	<u>1.390.789</u>	<u>1.047.199</u>
Saldo 31. december .....	<u>6.047.206</u>	<u>4.656.417</u>

**Note 5. Eventualposter m.v.:****Vedligeholdelsesforpligtelser**

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser påhviler der pr. 31/12 2015 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens §22 med et beløb på t.kr. 345.

**Note 6. Ejerforhold:**

AGR Invest ApS, Esplanaden 18, st., 1263 København K. Ejer- og stemmeandel 100%.