



AGR-Ejendomme ApS
Esplanaden 18, 1263 København K

CVR. nr. 29 22 47 06

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
17. maj 2018

Anders Gangsted-Rasmussen
Dirigent

Indhold

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2018

Direktion:

Anders Gangsted-Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AGR-Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AGR-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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.

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

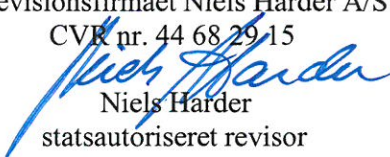
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

København, den 6. februar 2018
Revisionsfirmaet Niels Harder A/S
CVR nr. 44 68 29 15

Niels Harder
statsautoriseret revisor
MNE nr. 6186

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 ^{Parterre}
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 m²-priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed, og i den udstrækning m²-priser ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret konstateret en enkeltstående negativ prisjustering på afhændet lejlighed. Ledelsen forventer en stabil prisudvikling for den resterende ejendomsportefølje.

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 2017 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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af m²-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 investeringsejendommenes 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 selskabsskatte i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrations selskabet.

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

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	354.325	1.448.158
Andre driftsindtægter	372	432
Andre eksterne omkostninger	4.581.080	495.396
<u>Bruttoresultat</u>	<u>-4.226.383</u>	<u>953.194</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	1.259.300	2.495.850
<u>Resultat af ordinær primær drift</u>	<u>-2.967.083</u>	<u>3.449.044</u>
Finansielle indtægter	1 72.770	
Finansielle omkostninger	2 33.205	285.166
<u>Resultat før skat</u>	<u>-2.927.518</u>	<u>3.163.878</u>
Skat af årets resultat	3 +644.072	696.082
<u>Årets resultat</u>	<u><u>-2.283.446</u></u>	<u><u>2.467.796</u></u>
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>		
Overført resultat	-2.283.446	2.467.796
<u>Disponeret i alt</u>	<u><u>-2.283.446</u></u>	<u><u>2.467.796</u></u>

Balance pr. 31. december 2017**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
Investeringsejendomme	4	14.403.200
<u>Materielle anlægsaktiver</u>		<u>14.403.200</u>
<u>Anlægsaktiver i alt</u>		<u>14.403.200</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser		2.775
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.590.695
Andre tilgodehavender		1.598.381
Periodeafgrænsningsposter		3.486
<u>Tilgodehavender</u>		<u>1.601.156</u>
<u>Likvide beholdninger</u>		<u>422.810</u>
<u>Omsætningsaktiver i alt</u>		<u>2.023.966</u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u><u>16.427.166</u></u>

Balance pr. 31. december 2017**Passiver**

	<u>Note</u>		<u>2016</u>
Virksomhedskapital	5	625.000	625.000
Overført resultat	6	6.231.556	8.515.002
<u>Egenkapital i alt</u>		<u>6.856.556</u>	<u>9.140.002</u>
Udskudt skat		1.367.700	2.915.400
<u>Hensatte forpligtelser</u>		<u>1.367.700</u>	<u>2.915.400</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.236	23.811
Gæld til tilknyttet virksomhed			3.615.665
Skyldig selskabsskat		903.628	585.882
Anden gæld		405.415	146.406
<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		<u>1.331.279</u>	<u>4.371.764</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>1.331.279</u>	<u>4.371.764</u>
<u>Passiver i alt</u>		<u>9.555.535</u>	<u>16.427.166</u>
Særlige poster	7		
Eventualposter m.v.	8		
Personale	9		

Noter til årsregnskabet for 2017

		<u>2016</u>
Note 1. Finansielle indtægter:		
Renter mellemværende tilknyttede virksomheder	72.770	
	<u>72.770</u>	
Note 2. Finansielle omkostninger:		
Renter mellemværende tilknyttede virksomheder	30.529	284.770
Renter pengeinstitutter	2.572	396
Øvrige renter	104	
	<u>33.205</u>	<u>285.166</u>
Note 3. Skat af årets resultat:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	903.628	585.882
Regulering udskudt skat	+1.547.700	110.200
	<u>+644.072</u>	<u>696.082</u>
Note 4. Investeringsjendomme:		
Kostpris 1. januar	5.653.800	6.513.800
Afgang	-2.733.800	-860.000
Kostpris 31. december	<u>2.920.000</u>	<u>5.653.800</u>
Værdireguleringer 1. januar	8.749.400	7.496.350
Værdiregulering vedrørende afgang	-6.056.800	-1.242.800
Årets værdireguleringer	1.259.300	2.495.850
Værdireguleringer 31. december	<u>3.951.900</u>	<u>8.749.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>6.871.900</u>	<u>14.403.200</u>

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

Investeringsjendomme består af 4 ejerlejligheder heraf 3 boliger og 1 erhvervslejlighed.

Ejerlejlighedernes beliggenhed er fordelt på følgende kommuner:

<u>Kommune</u>	<u>Antal lejl.</u>	<u>gns. m²-pris</u>
Frederiksberg	2	20.280
København	1	23.800
Tårnby	1	21.000

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommene under de nuværende forudsætninger blive forøget med 326 t.kr. henholdsvis formindsket med 326 t.kr.

Noter til årsregnskabet for 2017

		<u>2016</u>
<u>Note 5. Virksomhedskapital:</u>		
Saldo 1. januar	625.000	<u>625.000</u>
Saldo 31. december	<u>625.000</u>	<u>625.000</u>
 <u>Note 6. Overført resultat:</u>		
Saldo 1. januar	8.515.002	6.047.206
Overført i henhold til resultatdisponering	-2.283.446	2.467.796
Saldo 31. december	<u>6.231.556</u>	<u>8.515.002</u>

Note 7. Særlige poster:

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter, herunder væsentlige beløb af engangskarakter.

I posten andre eksterne omkostninger er indregnet tab ved salg af lejligheder med kr. 4.121.660.

Note 8. Eventualposter m.v.:**Vedligeholdelsesforpligtelser**

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser påhviler der pr. 31/12 2017 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens §22 med et beløb på t.kr. 67.

Tilbagekøbsforpligtelse/regulering købesum

Skatteforbehold i en købsaftale for salg af en ejerlejlighed kan medføre at købesummen forhøjes eller at handlen annulleres. I begge tilfælde vil det få en positiv effekt på resultat og egenkapital.

Note 9. Personale:

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i 2017 og 2016.