

## **Aagaard og Skov Ejendomme ApS**

**Dyrballevej 3  
8362 Hørning**

**CVR-nr. 33 25 88 52**

## **Årsrapport for 2021/22**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 16/12 2022

---

Michael Aagaard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	9
Balance pr. 30. september 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Aagaard og Skov Ejendomme ApS  
Dyrballevej 3  
8362 Hørning

CVR-nr.: 33 25 88 52  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022  
Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Jacob Skov  
Michael Aagaard

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Aagaard og Skov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 16. december 2022

### Direktion

Jacob Skov

Michael Aagaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Aagaard og Skov Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 16. december 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34108

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er købe, eje, administrere, udvikle og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 372.599, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.713.625.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommene, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kurstab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	30 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabs- mæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodel- ler.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2022 fastsat ved anvendelse af en afkast- baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalind- tjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt 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, 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>708.259</b>	<b>508.064</b>
Personaleomkostninger	1	(89.319)	(35.634)
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>618.940</b>	<b>472.430</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(47.226)	(25.990)
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>571.714</b>	<b>446.440</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	750.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>571.714</b>	<b>1.196.440</b>
Finansielle omkostninger		(93.721)	(70.376)
<b>Resultat før skat</b>		<b>477.993</b>	<b>1.126.064</b>
Skat af årets resultat	2	(105.394)	(248.024)
<b>Årets resultat</b>		<b>372.599</b>	<b>878.040</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		114.400	113.000
Overført resultat		258.199	765.040
		<b>372.599</b>	<b>878.040</b>

**Balance pr. 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	17.870.360	17.870.360
Grunde og bygninger		1.371.355	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.474	30.322
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>19.279.189</b></u>	<u><b>17.900.682</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>19.279.189</b></u>	<u><b>17.900.682</b></u>
Andre tilgodehavender		0	27.510
Periodeafgrænsningsposter		8.906	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.906</b></u>	<u><b>27.510</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>293.996</b></u>	<u><b>386.665</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>302.902</b></u>	<u><b>414.175</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>19.582.091</b></u>	<u><b>18.314.857</b></u>

## Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.519.225	8.261.026
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b>8.713.625</b>	<b>8.454.026</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.439.047	1.446.755
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.439.047</b>	<b>1.446.755</b>
Andre kreditinstitutter		8.313.151	7.446.431
Anden gæld		406.062	376.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.719.213</b>	<b>7.823.072</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	465.000	478.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.050	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.484	46.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		91.227	8.544
Selskabsskat		81.102	53.260
Anden gæld		3.343	4.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>710.206</b>	<b>591.004</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.429.419</b>	<b>8.414.076</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.582.091</b>	<b>18.314.857</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	80.000	8.261.026	113.000	8.454.026
Betalt ordinært udbytte	0	0	(113.000)	(113.000)
Årets resultat	0	258.199	114.400	372.599
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>8.519.225</b>	<b>114.400</b>	<b>8.713.625</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	88.747	35.255
Andre omkostninger til social sikring	572	379
	<u>89.319</u>	<u>35.634</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	113.102	84.260
Årets udskudte skat	(7.708)	163.764
	<u>105.394</u>	<u>248.024</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<u>11.518.381</u>
Kostpris 1. oktober 2021		<u>11.518.381</u>
Kostpris 30. september 2022		<u>11.518.381</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021		<u>6.351.979</u>
Værdireguleringer 30. september 2022		<u>6.351.979</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>		<b><u>17.870.360</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme består af udlejningsejendomme til beboelse samt tilhørende landsbrugsjord. Ejendommene er beliggende omkring Skanderborg.

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

For to af selskabets ejendomme er anvendt den afkastbaserede beregning af dagsværdi. En ejendom, som primært består af jord, hvor området forventes ændret til byzone, er indregnet til forventet handelsværdi på statusdagen svarende til en værdi på t.kr. . Denne ejendomme indgår derfor ikke i nedenstående nøgletal..

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 15 % og 34 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 4 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 15% og 34 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,7 % - 5,0 %. Det gennemsnitlige afkast kan opgøres til 4,95 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	16.852.000	15.150.000	13.760.000
Ændring i dagsværdi	1.702.000	0	(1.390.000)



## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	7.924.431	8.778.151	465.000	5.354.000
Anden gæld	376.641	406.062	0	0
	<b>8.301.072</b>	<b>9.184.213</b>	<b>465.000</b>	<b>5.354.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelserne skyldes, at udlejere af boligejendommene i henhold til Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvert år skal afsætte beløb til vedligeholdelse. Disse beløb er opkrævet hos lejerne og placeret hos Grundejernes Investeringsfond indtil senere udførelse af forbedringer, som aktiveres, eller senere udførelse af udvendig vedligeholdelse, som omkostningsføres.

Vedligeholdelsesforpligtelserne udgør pr. 30. september 2021 t.kr. 136.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 8.778, har selskabet har udstedt ejerpantebreve for i t.kr. 11.242 i nedenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 17.120. Andre anlæg, driftsmaterial og inventar kan, med undtagelse af biler, være omfattet af pantet i ejendomme i henhold til reglerne om tilbehørspant

Under likvide beholdninger er indregnet bundet indestående i Grundejernes Investeringsfond med t.kr. 168.