



## AG Agerbæksvej 21 ApS

Hollufgårds Allé 12  
5220 Odense SØ  
CVR-nr. 33751052

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.04.2021

---

**Bjarke Windeløv Graae**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Ledelsesberetning                          | 7  |
| Resultatopgørelse for 2020                 | 8  |
| Balance pr. 31.12.2020                     | 9  |
| Egenkapitalopgørelse for 2020              | 11 |
| Noter                                      | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

AG Agerbæksvej 21 ApS

Hollufgårds Allé 12

5220 Odense SØ

CVR-nr.: 33751052

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Robin Feddern

Bjarke Windeløv Graae

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for AG Agerbæksvej 21 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.04.2021

## Direktion

**Robin Feddern**

**Bjarke Windeløv Graae**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i AG Agerbæksvej 21 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG Agerbæksvej 21 ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 brugerne 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 anvendte 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 herudover 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.

Odense, den 08.04.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at eje, drive og udvikle ejendommen Agerbæksvej 21, Risskov.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er på niveau med det forventede og betragtes af ledelsen som værende tilfredsstillende. Der henvises til nærværende årsrapport, der efter ledelsens opfattelse indeholder tilstrækkelig information til at vurdere selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2020.



# Resultatopgørelse for 2020

|  | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          | 2    | <b>1.505.265</b> | <b>1.475.916</b> |
| Administrationsomkostninger            |      | (28.205)         | (23.312)         |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>1.477.060</b> | <b>1.452.604</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 3    | 111.553          | 101.250          |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (126.626)        | (85.299)         |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>1.461.987</b> | <b>1.468.555</b> |
| Skat af årets resultat                 | 4    | (324.254)        | (307.554)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>1.137.733</b> | <b>1.161.001</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat                      |      | 1.137.733        | 1.161.001        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>1.137.733</b> | <b>1.161.001</b> |

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

|  | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Varer under fremstilling                     |      | 40.000.000        | 40.000.000        |
| <b>Varebeholdninger</b>                      | 5    | <b>40.000.000</b> | <b>40.000.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 4.247.530         | 4.460.716         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>4.247.530</b>  | <b>4.460.716</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>3.001.159</b>  | <b>1.784.968</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>47.248.689</b> | <b>46.245.684</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>47.248.689</b> | <b>46.245.684</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 125.000           | 125.000           |
| Overført overskud eller underskud             |      | 22.216.657        | 21.078.924        |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>22.341.657</b> | <b>21.203.924</b> |
| Udskudt skat                                  |      | 4.433.589         | 4.435.395         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>4.433.589</b>  | <b>4.435.395</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 18.548.201        | 18.788.118        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 6    | <b>18.548.201</b> | <b>18.788.118</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6    | 280.000           | 325.000           |
| Deposita                                      |      | 818.069           | 802.028           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 0                 | 1.938             |
| Skyldig skat                                  |      | 325.736           | 324.415           |
| Anden gæld                                    |      | 501.437           | 364.866           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.925.242</b>  | <b>1.818.247</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>20.473.443</b> | <b>20.606.365</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>47.248.689</b> | <b>46.245.684</b> |
| Begivenheder efter balancedagen               | 1    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 7    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 8    |                   |                   |
| Koncernforhold                                | 9    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2020

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | 21.078.924                                     | 21.203.924        |
| Årets resultat            | 0                              | 1.137.733                                      | 1.137.733         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>22.216.657</b>                              | <b>22.341.657</b> |

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 2 Bruttofortjeneste/-tab

Der har gennemsnitligt været 0 ansatte i regnskabsåret.

## 3 Andre finansielle indtægter

|  | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 111.553        | 101.250        |
|  | <b>111.553</b> | <b>101.250</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                         | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat             | 325.736        | 324.415        |
| Ændring af udskudt skat | (1.482)        | (16.861)       |
|                         | <b>324.254</b> | <b>307.554</b> |

## 5 Varebeholdninger

Varer under fremstilling består af en projektejendom, der afventer projektudvikling. Ejendommen er pr. 31.12.2020 udlejet til ekstern lejer.

## 6 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2019<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2020<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 280.000   | 325.000   | 18.548.201                                    | 17.938.528                            |
|                                | <b>280.000</b>                                    | <b>325.000</b>                                    | <b>18.548.201</b>                             | <b>17.938.528</b>                     |

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lærkedal ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der afgivet pant i selskabets varebeholdninger med en bogført værdi på 40.000 tkr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for moderselskabets gæld til pengeinstitut, er der afgivet pant på 6.900 tkr. i selskabets varebeholdninger med en bogført værdi på 40.000 tkr. pr. 31.12.2020.

### **9 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AG Gruppen A/S, Odense, CVR-nr. 26 86 59 05.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og produktionsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets vareforbrug, herunder sædvanlige lagernedskrivninger, og øvrige omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, herunder løn og gager samt af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter vedrørende tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger vedrørende bankgæld og gæld hos tilknyttede virksomheder.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med koncernens ultimative moderselskab og alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.