

## **Agenda Property ApS**

**Lundtoftegårdsvej 95, 1  
2800 Kgs. Lyngby**

**CVR-nr. 34 35 09 57**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 27/2-2020



---

Christian Lentz  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Agenda Property 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Kgs. Lyngby, den 18. februar 2020

### Direktion



Christian Lentz  
direktør



Ole Olsen  
direktør

## **Den uafhængige revisors reviewerklæring**

### ***Til kapitalejeren i Agenda Property ApS***

Vi har udført review af årsregnskabet for Agenda Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Agenda Property ApS

## Den uafhængige revisors reviewklæring

Kgs. Lyngby, den 18. februar 2020

**Schwartz • Pio & Co**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 31 93 35 95



Kim H. Schwartz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21333

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Agenda Property ApS  
Lundtoftegårdsvej 95, 1  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 34 35 09 57

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

### Direktion

Christian Lentz, direktør  
Ole Olsen, direktør

### Revisor

Schwartz • Pio & Co  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Lyngby Hovedgade 41,1  
2800 Kgs. Lyngby

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsudvikling og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 10.010.571, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.090.853.

### **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 Agenda Property ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

## **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter indtægter fra rådgivningsydelser og indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

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 posterings 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Agenda Property ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.739.037</b>	<b>3.483.398</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-30.854	-28.643
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>10.708.183</b>	<b>3.454.755</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.689.240	1.521.361
Finansielle indtægter		10.778	859
Finansielle omkostninger		<u>-11.158</u>	<u>-3.916</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.397.043</b>	<b>4.973.059</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-2.386.472</u>	<u>-766.954</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>10.010.571</u></b>	<b><u>4.206.105</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte	8.900.000	3.150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	689.240	521.361
Overført resultat	<u>421.331</u>	<u>534.744</u>
	<b><u>10.010.571</u></b>	<b><u>4.206.105</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>77.933</u>	<u>68.787</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>77.933</b></u>	<u><b>68.787</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	1.347.048	657.808
Deposita		<u>25.410</u>	<u>25.410</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.372.458</b></u>	<u><b>683.218</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.450.391</b></u>	<u><b>752.005</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.769.894	225.979
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	471.441
Selskabsskat		143.096	84.945
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		476.432	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.983</u>	<u>27.413</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.393.405</b></u>	<u><b>809.778</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>638.986</b></u>	<u><b>1.176.342</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.032.391</b></u>	<u><b>1.986.120</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.482.782</b></u></u>	<u><u><b>2.738.125</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.267.048	577.808
Overført resultat		1.743.805	1.322.474
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>3.090.853</b></u>	<u><b>1.980.282</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5.996
Gæld til tilknyttede virksomheder		469.782	0
Anden gæld		922.147	751.847
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.391.929</b></u>	<u><b>757.843</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.391.929</b></u>	<u><b>757.843</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>4.482.782</b></u></u>	<u><u><b>2.738.125</b></u></u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>2.386.472</u>	<u>766.954</u>
	<b><u>2.386.472</u></b>	<b><u>766.954</u></b>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019		165.728
Tilgang i årets løb		<u>40.000</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>205.728</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		96.941
Årets afskrivninger		<u>30.854</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>127.795</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>77.933</u></b>

## Noter

	2019 <u>kr.</u>	2018 <u>kr.</u>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	<u>85.000</u>	<u>85.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>85.000</u>	<u>85.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	572.808	51.447
Årets resultat	1.689.240	1.521.361
Udbytte modtaget	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>1.262.048</u>	<u>572.808</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>1.347.048</u></b>	<b><u>657.808</u></b>

## 4 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	577.808	1.322.474	0	1.980.282
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-8.900.000	-8.900.000
Årets resultat	0	689.240	421.331	8.900.000	10.010.571
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.267.048</u></b>	<b><u>1.743.805</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.090.853</u></b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i Agenda Ejendomme P/S og hæfter ubegrænset med hele sin formue for alle påhvilende poster i Agenda Ejendomme P/S. Egenkapitalen i Agenda Ejendomme P/S udgør 268 t.kr. pr. 31.12.2019.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.