Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Telefon 63 14 66 00
Telefax 63 14 66 12
www.deloitte.dk

Agstner II ApS

Odensevej 36
5492 Vissenbjerg
CVR-nr. 35528598

Årsrapport 01.05.2017 - 30.04.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.08.2018

Dirigent

Navn: Jan Lohmann Agstner

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 30.04.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Agstner II ApS
Odensevej 36
5492 Vissenbjerg

CVR-nr.: 35528598
Hjemsted: Assens
Regnskabsår: 01.05.2017 - 30.04.2018

Direktion

Jan Lohmann Agstner

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018 for Agstner II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2017 - 30.04.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.05.2017 - 30.04.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 07.08.2018

Direktion

Jan Lohmann Agstner

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Agstner II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2017 – 30.04.2018 for Agstner II ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 07.08.2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Erik Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24737

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer samt virksomhed i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som tilfredsstillende, der henvises i øvrigt til årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		**222.693**	**213.451**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		103.737	32.545
Af- og nedskrivninger		(2.263)	(2.263)
Driftsresultat		**324.167**	**243.733**
Andre finansielle indtægter	1	56.256	61.672
Andre finansielle omkostninger	2	(180.814)	(137.808)
Resultat før skat		**199.609**	**167.597**
Skat af årets resultat	3	(44.059)	(37.632)
Årets resultat		**155.550**	**129.965**
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		52.900	50.600
Overført resultat		102.650	79.365
		155.550	**129.965**

Balance pr. 30.04.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		5.966.722	5.862.985
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		184	2.447
Materielle anlægsaktiver	4	**5.966.906**	**5.865.432**
Anlægsaktiver		**5.966.906**	**5.865.432**
Tilgodehavende selskabsskat		32.000	32.000
Tilgodehavender		**32.000**	**32.000**
Andre værdipapirer og kapitalandele		296.002	361.559
Værdipapirer og kapitalandele		**296.002**	**361.559**
Omsætningsaktiver		**328.002**	**393.559**
Aktiver		**6.294.908**	**6.258.991**

Balance pr. 30.04.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.710.660	2.608.010
Forslag til udbytte for regnskabsåret		52.900	50.600
Egenkapital		**2.843.560**	**2.738.610**
Udskudt skat		571.683	527.624
Hensatte forpligtelser		**571.683**	**527.624**
Gæld til realkreditinstitutter		1.470.814	1.592.781
Deposita		183.815	183.770
Langfristede gældsforpligtelser	6	**1.654.629**	**1.776.551**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	115.977	110.361
Bankgæld		153.227	223.422
Anden gæld		955.832	882.423
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.225.036**	**1.216.206**
Gældsforpligtelser		**2.879.665**	**2.992.757**
Passiver		**6.294.908**	**6.258.991**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs-året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	2.608.010	50.600	2.738.610
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(50.600)	(50.600)
Årets resultat	0	102.650	52.900	155.550
Egenkapital ultimo	**80.000**	**2.710.660**	**52.900**	**2.843.560**

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	110	0
Dagsværdireguleringer	0	45.648
Øvrige finansielle indtægter	56.146	16.024
	56.256	**61.672**

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	78.786	96.800
Dagsværdireguleringer	65.557	0
Øvrige finansielle omkostninger	36.471	41.008
	180.814	**137.808**

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	44.059	33.704
Regulering vedrørende tidligere år	0	3.928
	44.059	**37.632**

Noter

	Investe-rings-ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	3.190.724	43.610
Kostpris ultimo	**3.190.724**	**43.610**
Af- og nedskrivninger primo	0	(41.163)
Årets afskrivninger	0	(2.263)
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(43.426)**
Dagsværdireguleringer primo	2.672.261	0
Årets dagsværdireguleringer	103.737	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**2.775.998**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**5.966.722**	**184**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 4,75 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værd kr.	Regulering efter skat kr.
4,50	6.298.222	5.966.722	258.570
4,75	5.966.722	5.966.722	0
5,00	5.668.400	5.966.722	(232.691)

Noter

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Anparter	80	1000	80.000
	80		**80.000**

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	115.977	110.361	1.470.814	929.294
Deposita	0	0	183.815	0
	115.977	**110.361**	**1.654.629**	**929.294**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.967 t.kr. pr. 30. april 2018.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 300 t.kr. til sikkerhed for bank.

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 eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer og gæld mv.

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.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)
Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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