

# **AGSTNER EJENDOMME ApS**

Ingrid Marie Grenen 4  
5462 Morud

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**16/06/2016**

---

**Per Lohmann Agstner**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            AGSTNER EJENDOMME ApS  
                                  Ingrid Marie Grenen 4  
                                  5462 Morud

CVR-nr:                    35528601  
Regnskabsår:            01/01/2015 - 31/12/2015

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01.01.2015 - 31.12.2015 for Agstner Ejendomme 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabetåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, den 16/06/2016

**Direktion**

Per Lohmann Agstner

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår**

Selskabet har fravalgt revisionen for det kommende regnskabsår.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

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.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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 til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

## Balance

### Investeringsejendomme

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

Ejendommens 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

regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger i bankindestående.

### **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 låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Regnskabsårets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>396.441</b>	<b>334.408</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		127.145	-57.286
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		59.863	-60.757
Øvrige finansielle omkostninger .....		-155.899	-144.554
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>427.550</b>	<b>71.811</b>
Skat af årets resultat .....	1	-113.506	6.021
<b>Årets resultat</b> .....		<b>314.044</b>	<b>77.832</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		101.200	0
Overført resultat .....		212.844	77.832
<b>I alt</b> .....		<b>314.044</b>	<b>77.832</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		7.308.419	7.181.274
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.308.419</b>	<b>7.181.274</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.308.419</b>	<b>7.181.274</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		162.500	162.500
Andre tilgodehavender .....		44.168	48.360
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>206.668</b>	<b>210.860</b>
Likvide beholdninger .....		139.820	9.740
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>346.488</b>	<b>220.600</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.654.907</b>	<b>7.401.874</b>



# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	80.000	80.000
Overført resultat .....		2.908.799	2.695.955
Forslag til udbytte .....		101.200	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.089.999</b>	<b>2.775.955</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		413.911	369.971
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>413.911</b>	<b>369.971</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.143.998	3.347.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.143.998</b>	<b>3.347.180</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		141.200	135.300
Skyldig selskabsskat .....		114.288	76.130
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		736.911	686.338
Periodeafgrænsningsposter .....		14.600	11.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.006.999</b>	<b>908.768</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.150.997</b>	<b>4.255.948</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.654.907</b>	<b>7.401.874</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	6		

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	64.716	46.414
Ændring af udskudt skat	43.940	-52.535
Regulering vedrørende tidligere år	4.850	0
	<u>113.506</u>	<u>-6.021</u>

## 2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 80 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste regnskabsår:	
Anpartskapital ved stiftelse 31.10.2013	<u>80.000</u>
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b><u>80.000</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.285.198	141.200	3.143.998	2.664.780
	<u>3.285.198</u>	<u>141.200</u>	<u>3.143.998</u>	<u>2.664.780</u>

## 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.308 t.kr.

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

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 5,0 %.

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	Regnskabsmæssig værdi	Regulering efter skat
4,75%	7.693.074	7.308.419	294.261
5,00%	7.308.420	7.308.419	0
5,25%	6.960.400	7.308.419	(266.235)