

**AG 93 ApS**  
Jægerstien 1  
8270 Højbjerg  
CVR-nr. 36929022

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Aage Kjærgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

AG 93 ApS  
Jægerstien 1  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 36929022  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Søren Aage Kjærgaard, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for AG 93 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 06.06.2018

### Direktion

Søren Aage Kjærgaard  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i AG 93 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AG 93 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover 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.

Aarhus, den 06.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets primære formål er renovering og opførsel af udlejningsejendomme for herefter at udleje lejemålene i ejendommene.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik et overskud i indeværende regnskabsår, hvilket skyldes dagsværdireguleringen af selskabets ejendom.

Selskabet har i regnskabsåret ændret sin regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme til at investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model, da dette vurderes at give et mere retvisende billede af værdien af investeringsejendommen. Tidligere var investeringsejendomme klassificeret som grunde og bygninger og målt til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Praksisændringen medfører ikke nogen påvirkning af materielle anlægsaktiver vedrørende sidste år. Den samlede virkning af praksisændring medfører en påvirkning af resultat før skat på 0 kr. Årets skat af praksis ændringen udgør 0 kr., hvorefter årets resultat efter skat er uændret. Balancesummen og egenkapitalen pr. 31.12.2016 er uændret.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(651)</b>	<b>(166.529)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		640.539	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>639.888</b>	<b>(166.529)</b>
Andre finansielle omkostninger		(403.267)	(248.730)
<b>Resultat før skat</b>		<b>236.621</b>	<b>(415.259)</b>
Skat af årets resultat	1	(64.000)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>172.621</b>	<b>(415.259)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		172.621	(415.259)
		<b>172.621</b>	<b>(415.259)</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		10.500.000	8.322.989
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>10.500.000</b>	<b>8.322.989</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.500.000</b>	<b>8.322.989</b>
Andre tilgodehavender		1.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.000</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>267.314</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>268.314</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.768.314</b>	<b>8.322.989</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		0	(450.471)
<b>Egenkapital</b>		<b>50.000</b>	<b>(400.471)</b>
Udskudt skat		64.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>64.000</b>	<b>0</b>
Bankgæld		7.844.713	7.860.745
Deposita		90.075	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		72.275	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.620.501	847.715
Anden gæld		11.750	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.654.314</b>	<b>8.723.460</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.654.314</b>	<b>8.723.460</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.768.314</b>	<b>8.322.989</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(450.471)	(400.471)
Koncerntilskud o.l.	0	277.850	277.850
Årets resultat	0	172.621	172.621
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	64.000	0
	<b>64.000</b>	<b>0</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		8.322.989
Tilgange		1.536.472
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>9.859.461</b>
Årets dagsværdireguleringer		640.539
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>640.539</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.500.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,75% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,5 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 1.734 kr. mod 0 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 234 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejere, som udløber 3 måneder efter lejemålets opsigelse.

Der er ved værdiansættelsen af ejendommen ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SAK Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets bankforbindelse har tinglyst pantsætningsforbud på selskabets ejendom.

Ingen øvrige pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på området omtalt nedenfor. Regnskabspraksis for øvrige regnskabsposter er uændret i forhold til tidligere år.

### Investeringsjendomme

Selskabet har i regnskabsåret ændret sin regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme til at investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede model, da dette vurderes at give et mere retvisende billede af værdien af investeringsejendommen. Tidligere var investeringsejendomme klassificeret som grunde og bygninger og målt til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Praksisændringen medfører ikke nogen påvirkning af materielle anlægsaktiver vedrørende sidste år. Den samlede virkning af praksisændring medfører en påvirkning af resultat før skat på 0 kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 kr., hvorefter årets resultat efter skat er uændret. Balancesummen og egenekapitalen pr. 31.12.2016 er uændret.

### 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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med SAK Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.