
AGH Ejendomsudvikling ApS

Gravenstensvej 22, 3450 Allerød

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 38 71 46 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/3 2020

Kim Holtum Schouw
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for AGH Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 24. marts 2020

Direktion

Kim Holtum Schouw
adm. direktør

Morten Aagaard Nielsen
direktør

Phillip Derham Grabow
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AGH Ejendomsudvikling ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AGH Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

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.

Hellerup, den 24. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Haugegaard Albrechtsen

statsautoriseret revisor

mne45846

Selskabsoplysninger

Selskabet

AGH Ejendomsudvikling ApS
Gravenstensvej 22
3450 Allerød

CVR-nr.: 38 71 46 19
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. juni 2017
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Allerød

Direktion

Kim Holtum Schouw
Morten Aagaard Nielsen
Phillip Derham Grabow

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af ejendomme og udvikling deraf, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 411.519, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 1.300.073.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er Covid-19-virus indtruffet som en væsentlig begivenhed for selskabet. Det er selskabets vurdering at dette kan påvirke tidshorizonten på salget af ejendommen, men det er ligeledes selskabets vurdering, at det ikke vil påvirke selskabets indtjeningsforhold væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		1.285.362	1.571.233
Personaleomkostninger	1	-277.598	0
Resultat før finansielle poster		1.007.764	1.571.233
Finansielle omkostninger	2	-480.175	-430.204
Resultat før skat		527.589	1.141.029
Skat af årets resultat	3	-116.070	-252.286
Årets resultat		411.519	888.743

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		411.519	888.743
		411.519	888.743

Balance 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Aktiver			
Varebeholdninger	4	14.690.830	15.748.248
Igangværende arbejder for fremmed regning	5	551.353	0
Tilgodehavender		551.353	0
Likvide beholdninger		17.056	219.925
Omsætningsaktiver		15.259.239	15.968.173
Aktiver		15.259.239	15.968.173
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.250.073	838.554
Egenkapital		1.300.073	888.554
Ansvarlig lånekapital		350.000	350.000
Kreditinstitutter		0	1.192.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	350.000	1.542.000
Kreditinstitutter	6	8.485.145	4.811.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		404.797	367.372
Gæld til associerede virksomheder		376.317	0
Selskabsskat		116.070	249.070
Anden gæld		4.226.837	8.109.325
Kortfristede gældsforpligtelser		13.609.166	13.537.619
Gældsforpligtelser		13.959.166	15.079.619
Passiver		15.259.239	15.968.173
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	838.554	888.554
Årets resultat	0	411.519	411.519
Egenkapital 31. december	50.000	1.250.073	1.300.073

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	263.079	0
Pensioner	9.780	0
Andre omkostninger til social sikring	4.739	0
	<u>277.598</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	480.175	430.204
	<u>480.175</u>	<u>430.204</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	116.070	242.286
Årets udskudte skat	0	10.000
	<u>116.070</u>	<u>252.286</u>
4 Varebeholdninger		
Varer under fremstilling	14.690.830	15.748.248
	<u>14.690.830</u>	<u>15.748.248</u>
<p>Selskabet har efter balancedagen sat ejendommen, Engvej 1A til salg for 19.800.000. Ledelsen forventer at sælge ejendommen til en pris som ikke afviger væsentligt for denne og forventer dermed at realisere en betydelig avance i regnskabsåret 2020.</p>		
5 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af igangværende arbejder	976.953	0
Modtagne acontobetalinge	-425.600	0
	<u>551.353</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	350.000	350.000
Langfristet del	350.000	350.000
Inden for 1 år	0	0
	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	982.000
Mellem 1 og 5 år	0	210.000
Langfristet del	0	1.192.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	8.485.145	4.811.852
	<u>8.485.145</u>	<u>6.003.852</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 8.500, der giver pant i varebeholdning til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.690.830	15.748.248

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har pr. balancedagen en verserende retsag. På tidspunktet for regnskabsafleggelsen er der ikke truffet afgørelse i sagen og det er ledelsens opfattelse at sagens udfald, ikke vil påvirke selskabet væsentligt.

Selskabet er stævnet for beløb 595 TDKK.

Af hensyn til det tidsmæssige aspekt i retssagen, herunder den procesmæssige risiko samt ledelsens vurdering af sagens udfald, er der ikke hensat beløb hertil, i regnskabet.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AGH Ejendomsudvikling ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes efter salgsmetoden (faktureringsmetoden) og salget indregnes først på det tidspunkt, hvor der sker endelig levering af alle aftaler i kontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostningerne til igangværende arbejder udgiftsføres på leveringstidspunktet og matcher indtægterne på samme tidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdning omfatter ejendommens købesum og opførselsomkostninger. Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes efter salgsmetoden (faktureringsmetoden) og salget indregnes først på det tidspunkt, hvor der sker endelig levering af alle aftaler i kontrakten.

Omkostninger til kontrakter aktiveres til kostpris med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Omkostningerne til kontrakten udgiftsføres på leveringstidspunktet og matcher indtægterne på samme tidspunkt. Acontofaktureringer og acontobetalingen på en kontrakt efter salgsmetoden indregnes i balancen frem til tidspunktet, hvor der sker levering.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.