



## AG Agerbæksvej 13 ApS

Papirmester Allé 20  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 40025014

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.03.2023

---

**Bjarke Windeløv Graae**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

AG Agerbæksvej 13 ApS

Papirmester Allé 20

5250 Odense SV

CVR-nr.: 40025014

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Robin Feddern, direktør

Bjarke Windeløv Graae, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for AG Agerbæksvej 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.03.2023

## Direktion

**Robin Feddern**  
direktør

**Bjarke Windeløv Graae**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i AG Agerbæksvej 13 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG Agerbæksvej 13 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Odense, den 29.03.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

**Emil Damgaard Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne48481

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er byggevirksomhed kombineret med udlejning af virksomhedens ejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>35.910</b>	<b>223.372</b>
Administrationsomkostninger		(32.547)	(20.798)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.363</b>	<b>202.574</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.231	12.567
Andre finansielle omkostninger	4	(594.714)	(390.473)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(590.120)</b>	<b>(175.332)</b>
Skat af årets resultat	5	129.503	41.754
<b>Årets resultat</b>		<b>(460.617)</b>	<b>(133.578)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(460.617)	(133.578)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(460.617)</b>	<b>(133.578)</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		42.628.242	0
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>42.628.242</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.628.242</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling		0	42.703.984
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>42.703.984</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	146.060
Andre tilgodehavender		114.810	77.229
Tilgodehavende skat		183.117	114.563
Periodeafgrænsningsposter		0	53.994
<b>Tilgodehavender</b>		<b>297.927</b>	<b>391.846</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>135.577</b>	<b>53.644</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>433.504</b>	<b>43.149.474</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.061.746</b>	<b>43.149.474</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført overskud eller underskud		8.821.117	9.281.734
<b>Egenkapital</b>		<b>8.881.117</b>	<b>9.341.734</b>
Udskudt skat		270.974	216.195
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>270.974</b>	<b>216.195</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.443.186	18.331.771
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>17.443.186</b>	<b>18.331.771</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	953.576	1.201.616
Bankgæld		8.000.000	8.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	54.836
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.431.037	5.904.746
Anden gæld		63.106	98.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.466.469</b>	<b>15.259.774</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.909.655</b>	<b>33.591.545</b>
<b>Passiver</b>		<b>43.061.746</b>	<b>43.149.474</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	60.000	9.281.734	9.341.734
Årets resultat	0	(460.617)	(460.617)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>8.821.117</b>	<b>8.881.117</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

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

## 2 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	456	0
Renteindtægter i øvrigt	775	12.567
	<b>1.231</b>	<b>12.567</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	208.227	127.451
Renteomkostninger i øvrigt	386.487	263.022
	<b>594.714</b>	<b>390.473</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	54.779	75.990
Regulering vedrørende tidligere år	(1.165)	(3.181)
Refusion i sambeskatning	(183.117)	(114.563)
	<b>(129.503)</b>	<b>(41.754)</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Overførsler	42.703.984
Tilgange	2.463
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.706.447</b>
Årets afskrivninger	(78.205)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(78.205)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.628.242</b>

Selskabets ledelse har omklassificeret selskabets ejendom fra varebeholdning til grunde og bygninger, da formålet med ejendommen er ændret.

## 7 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	953.576	1.201.616	17.443.186	13.522.792
	<b>953.576</b>	<b>1.201.616</b>	<b>17.443.186</b>	<b>13.522.792</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lærkedal ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 18.397 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 42.628 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der afgivet pant på 4.060 t.kr. i grunde og bygninger med en bogført værdi på 22.482 t.kr. pr. 31.12.2022.

Til sikkerhed for moderselskabets gæld til pengeinstitut er der afgivet pant på 1.500 t.kr. i grunde og bygninger med en bogført værdi på 20.146 t.kr. pr. 31.12.2022.

## 10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
AG Gruppen A/S, Odense, CVR-nr. 26 86 59 05

# 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.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet har revurderet anvendelsen af selskabets ejendom, som tidligere år har været klassificeret som varebeholdninger. Det er nu ledelsens vurdering, at ejendommen beholdes, hvorfor ejendommen omklassificeres til grunde og bygninger med virkning fra indeværende regnskabsperiode.

## 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 produktionsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter regnskabsårets vareforbrug, herunder øvrige omkostninger, der er afholdt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning.

**Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger samt nedskrivninger af tilgodehavender.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående og tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**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 koncernens ultimative moderselskab og alle øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	90%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt



omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **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.