



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

AGERSKOV KØBMANDSGÅRD EJENDOMME APS

ENGERIIS 13, 6534 AGERSKOV

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. februar 2023

Sonja Rosenfeldt Petersen

CVR-NR. 40 04 08 03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS Engeriis 13 6534 Agerskov
	CVR-nr.: 40 04 08 03 Stiftet: 4. september 2018 Kommune: Tønder Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Sonja Rosenfeldt Petersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Frøs Sparekasse Nørregade 12 6600 Vejen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Agerskov, den 10. februar 2023

Direktion:

Sonja Rosenfeldt Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Odense, den 10. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26825

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af erhvervsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.336.250	1.507
Af- og nedskrivninger.....		-309.999	-302
DRIFTSRESULTAT		1.026.251	1.205
Andre finansielle omkostninger.....	1	-381.368	-303
RESULTAT FØR SKAT		644.883	902
Skat af årets resultat.....	2	-144.099	-196
ÅRETS RESULTAT		500.784	706
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		500.784	706
I ALT		500.784	706

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		17.123.219	17.432
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.123.219	17.432
ANLÆGSAKTIVER.....		17.123.219	17.432
Andre tilgodehavender.....		7.800	0
Periodeafgrænsningsposter.....		3.664	4
Tilgodehavender.....		11.464	4
Likvide beholdninger.....		489.602	192
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		501.066	196
AKTIVER.....		17.624.285	17.628

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		4.398.080	3.897
EGENKAPITAL.....		4.448.080	3.947
Hensættelse til udskudt skat.....		1.255.959	1.183
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.255.959	1.183
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.131.800	5.443
Selskabsskat.....		69.842	124
KFI Erhvervsdrivende Fond.....		2.172.634	2.518
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.374.276	8.085
Gæld til realkreditinstitutter.....		314.170	312
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.668.431	2.989
Selskabsskat.....		123.493	72
Anden gæld.....		439.876	1.040
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.545.970	4.413
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.920.246	12.498
PASSIVER.....		17.624.285	17.628
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	50.000	3.897.296	3.947.296
Forslag til resultatdisponering.....		500.784	500.784
Egenkapital 30. september 2022.....	50.000	4.398.080	4.448.080

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note		
Andre finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	139.859	42	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	241.509	261			
	381.368	303			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	69.842	123	2		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.673	-2			
Regulering af udskudt skat.....	72.584	75			
	144.099	196			
Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger	3		
Kostpris 1. oktober 2021.....		18.450.658			
Kostpris 30. september 2022.....		18.450.658			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....		1.017.440			
Årets afskrivninger		309.999			
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....		1.327.439			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		17.123.219			
Langfristede gældsforpligtelser					
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.445.970	314.170	3.851.597	5.754.680	
Selskabsskat.....	193.335	123.493	0	195.901	
KFI Erhvervsdrivende Fond.....	2.508.304	335.670	637.184	2.823.102	
	8.147.609	773.333	4.488.781	8.773.683	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Eventualforpligtelser
Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede concern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Agerskov Købmandsgård Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Eventualforpligtelser over for koncernforbundne selskaber

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabs engagement med pengeinstitut. Den samlede gæld for søsterselskabet til pengeinstitut udgør pr. 30. september 2022 i alt 222 tkr. samt garantiforpligtelser på i alt 157 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt 5.446 tkr., har virksomheden givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør i alt 17.123 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, har virksomheden udstedt ejerpantebrev på nominelt 3.000.000 tkr. med sikkerhed i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til KFI Erhvervsdrivende Fond på i alt 2.508 tkr., har virksomheden udstedt ejerpantebrev på nominelt 2.000.000 tkr. med sikkerhed i ovenstående grunde og bygninger.

	2021/22	2020/21
--	---------	---------

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Selskabets medarbejdere omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	30 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.