



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. februar 2022

---

**Sonja Rosenfeldt Petersen**

**CVR-NR. 40 04 08 03**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS Engeriis 13 6534 Agerskov
	CVR-nr.: 40 04 08 03 Stiftet: 4. september 2018 Kommune: Tønder Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Direktion</b>	Sonja Rosenfeldt Petersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Sparekasse Nørregade 12 6600 Vejen

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Agerskov, den 14. februar 2022

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

Odense, den 14. februar 2022

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.

Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi negativt, og det forventes den heller ikke at gøre fremadrettet. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdige gener for virksomhedens drift og økonomi.

### **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	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.507.049</b>	<b>1.449</b>
Af- og nedskrivninger.....		-301.522	-299
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.205.527</b>	<b>1.150</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-302.040	-384
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>903.487</b>	<b>766</b>
Skat af årets resultat.....	2	-197.099	-169
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>706.388</b>	<b>597</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		706.388	597
<b>I ALT</b> .....		<b>706.388</b>	<b>597</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		17.433.218	17.206
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.433.218	17.206
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.433.218</b>	<b>17.206</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	217
Periodeafgrænsningsposter.....		3.720	0
Tilgodehavender.....		3.720	217
Likvide beholdninger.....		191.659	627
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>195.379</b>	<b>844</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.628.597</b>	<b>18.050</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		3.897.296	3.191
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.947.296</b>	<b>3.241</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.183.375	1.108
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.183.375</b>	<b>1.108</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.442.356	5.753
Selskabsskat.....		123.493	72
KFI Erhvervsdrivende Fond.....		2.518.077	2.831
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>8.083.926</b>	<b>8.656</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		312.324	311
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.989.506	4.279
Selskabsskat.....		72.408	0
Anden gæld.....		1.039.762	455
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.414.000</b>	<b>5.045</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.497.926</b>	<b>13.701</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.628.597</b>	<b>18.050</b>
 Eventualposter mv.	 5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	50.000	3.190.908	3.240.908
Forslag til resultatdisponering.....		706.388	706.388
<b>Egenkapital 30. september 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>3.897.296</b>	<b>3.947.296</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 tkr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	41.946	40	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	260.094	344			
	<b>302.040</b>	<b>384</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	123.493	74	2		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1.673	0			
Regulering af udskudt skat.....	75.279	95			
	<b>197.099</b>	<b>169</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Grunde og bygninger	3		
Kostpris 1. oktober 2020.....		17.922.235			
Tilgang.....		528.423			
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>		<b>18.450.658</b>			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....		715.918			
Årets afskrivninger .....		301.522			
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....</b>		<b>1.017.440</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>		<b>17.433.218</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.754.680	312.324	4.172.806	6.063.535	
Selskabsskat.....	195.901	72.408	0	72.408	
KFI Erhvervsdrivende Fond.....	2.823.102	305.025	1.313.391	3.124.124	
	<b>8.773.683</b>	<b>689.757</b>	<b>5.486.197</b>	<b>9.260.067</b>	

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**Eventualforpligtelser**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern 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 moderselskab og søsterselskabs engagementer med pengeinstitut. Den samlede gæld for søsterselskab og moderselskab til pengeinstitut udgør pr. 30. september 2021 i alt 0 tkr. samt garantiforpligtelser på i alt 157 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt 5.755 tkr., har virksomheden givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør i alt 17.433 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på i alt 0 tkr., har virksomheden udstedt ejerpantebrev på nominelt 3.000 tkr. med sikkerhed i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til KFI Erhvervsdrivende Fond på i alt 2.823 tkr., har virksomheden udstedt ejerpantebrev på nominelt 2.000 tkr. med sikkerhed i ovenstående grunde og bygninger.

	2020/21	2019/20
--	---------	---------

**Medarbejderforhold**

7

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS for 2020/21 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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 %

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.