



Agtrup Gårdhuse ApS

Jernbanegade 27
6000 Kolding
CVR-nr. 40668071

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.02.2023

Nicolaj Ærøbo Ebbesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Agtrup Gårdhuse ApS
Jernbanegade 27
6000 Kolding

CVR-nr.: 40668071
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Klaus Kjær, direktør
Nicolaj Ærøbo Ebbesen, direktør
Esben Padkjær Pedersen, direktør
Troels Kjærholm, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Agtrup Gårdhuse 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.

Kolding, den 24.02.2023

Direktion

Klaus Kjær
direktør

Nicolaj Ærøbo Ebbesen
direktør

Esben Padkjær Pedersen
direktør

Troels Kjærholm
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Agtrup Gårdhuse ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Agtrup Gårdhuse ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 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 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.

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.

Kolding, den 24.02.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udvikle, bygge og udleje fast ejendom.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.240.432	(141.835)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.951.296	0
Personaleomkostninger	1	(274.155)	(408.775)
Driftsresultat		7.917.573	(550.610)
Andre finansielle indtægter	2	6.250	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		22.552	0
Andre finansielle omkostninger		(1.608.249)	(382.015)
Resultat før skat		6.338.126	(932.625)
Skat af årets resultat	3	(1.395.718)	205.177
Årets resultat		4.942.408	(727.448)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.942.408	(727.448)
Resultatdisponering		4.942.408	(727.448)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		52.000.000	34.712.067
Materielle aktiver	4	52.000.000	34.712.067
Anlægsaktiver		52.000.000	34.712.067
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.250
Andre tilgodehavender		6.250	0
Tilgodehavender		6.250	1.250
Andre værdipapirer og kapitalandele		499.057	0
Værdipapirer og kapitalandele		499.057	0
Likvide beholdninger		1.843.618	534.218
Omsætningsaktiver		2.348.925	535.468
Aktiver		54.348.925	35.247.535

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		5.871.054	928.646
Egenkapital		6.021.054	1.078.646
Udskudt skat		1.663.814	268.096
Hensatte forpligtelser		1.663.814	268.096
Gæld til realkreditinstitutter		36.093.465	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	36.093.465	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	384.742	0
Bankgæld		0	22.463.151
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.065.275	1.019.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.039.095	20.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.081.480	10.367.736
Anden gæld		0	30.762
Kortfristede gældsforpligtelser		10.570.592	33.900.793
Gældsforpligtelser		46.664.057	33.900.793
Passiver		54.348.925	35.247.535
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	928.646	1.078.646
Årets resultat	0	4.942.408	4.942.408
Egenkapital ultimo	150.000	5.871.054	6.021.054

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	252.527	399.054
Andre omkostninger til social sikring	2.994	3.398
Andre personaleomkostninger	18.634	6.323
	274.155	408.775
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	6.250	0
	6.250	0

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	1.395.718	(205.177)
	1.395.718	(205.177)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	32.452.896
Tilgange	10.336.638
Kostpris ultimo	42.789.534
Dagsværdireguleringer primo	2.259.171
Årets dagsværdireguleringer	6.951.295
Dagsværdireguleringer ultimo	9.210.466
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.000.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets investeringsejendom består af 27 seniorboliger samt et fælleshus i Agtrup, 6091 Bjert. Der er 6 boliger med 3 værelser a 80 m² og 21 boliger med 3 værelser a 85 m². Boligerne er i 1 plan tilpasset målgruppen.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,75% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 5.024 t.kr.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	384.742	36.093.465	34.988.632
	384.742	36.093.465	34.988.632

6 Dagsværdioplysninger

	Værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	499.057
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	5.333

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 37,4 mio. kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 52 mio. kr.

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.

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 eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for

virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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