



## Agtrup Gårdhuse ApS

Jernbanegade 27  
6000 Kolding  
CVR-nr. 40668071

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.03.2022

---

**Nicolaj Ærøbo Ebbesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Agtrup Gårdhuse ApS  
Jernbanegade 27  
6000 Kolding

CVR-nr.: 40668071  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

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

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 09.03.2022

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

### **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 09.03.2022

### **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 2021

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(141.836)</b>	<b>(39.529)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.259.171
Personaleomkostninger	1	(408.775)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(550.611)</b>	<b>2.219.642</b>
Andre finansielle omkostninger		(382.014)	(90.275)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(932.625)</b>	<b>2.129.367</b>
Skat af årets resultat	2	205.177	(473.273)
<b>Årets resultat</b>		<b>(727.448)</b>	<b>1.656.094</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(727.448)	1.656.094
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(727.448)</b>	<b>1.656.094</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		34.712.066	7.075.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>34.712.066</b>	<b>7.075.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.712.066</b>	<b>7.075.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.250	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.250</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>534.219</b>	<b>56.243</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>535.469</b>	<b>56.243</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.247.535</b>	<b>7.131.243</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		928.646	1.656.094
<b>Egenkapital</b>		<b>1.078.646</b>	<b>1.806.094</b>
Udskudt skat		268.096	473.273
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>268.096</b>	<b>473.273</b>
Bankgæld		22.463.151	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.019.144	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	12.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.367.736	4.739.376
Anden gæld		30.762	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.900.793</b>	<b>4.851.876</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>33.900.793</b>	<b>4.851.876</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.247.535</b>	<b>7.131.243</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	1.656.094	1.806.094
Årets resultat	0	(727.448)	(727.448)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>928.646</b>	<b>1.078.646</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	399.054	0
Andre omkostninger til social sikring	3.398	0
Andre personaleomkostninger	6.323	0
	<b>408.775</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	(205.177)	473.273
	<b>(205.177)</b>	<b>473.273</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.815.829
Tilgange	27.637.066
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.452.895</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.259.171
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.259.171</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.712.066</b>

Selskabets investeringsejendom består af 27 seniorboliger samt et fælleshus under opførelse i Agtrup, 6091 Bjert. Der er 6 boliger med 3 værelser a 80 m<sup>2</sup> og 21 boliger med 3 værelser a 85 m<sup>2</sup>. Boligerne er i 1 plan tilpasset målgruppen.

Boligerne er i al væsentlighed forhåndsreserverede af de kommende lejere, og byggeriet forventes færdiggjort i foråret 2022, hvorefter udlejningen påbegyndes. Den kommende årlige bruttoglejeindtægt udgør ca. 2,8 mio. kr.

Dagsværdien pr. 31.12.2021 er opgjort på baggrund af dagsværdien af grunden med tilhørende byggeretter med tillæg af de faktisk afholdte byggeomkostninger. Vurderingen af grunden og byggeretterne er foretaget af ekstern vurderingsmand.

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 33.000 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.121 t.kr.

Der er afgivet sædvanlige garantier til underleverandører i forbindelse med byggeriet.

# 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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 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 er i år opgjort på baggrund af en konkret vurdering fra en ekstern vurderingsmand tillagt påløbne omkostninger i året.

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.

**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.

**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.