



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Borups Allé 3  
9690 Fjerritslev  
T +45 96 50 02 00

CVR nr. 25 49 21 45

fjerritslev@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Agesen Bolig ApS

Østergade 33, 9690 Fjerritslev

**CVR-nr. 41 96 12 28**

## Årsrapport

**20. december 2020 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2022.

---

Niels Agesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 20. december 2020 - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 20. december 2020 - 31. december 2021 for Agesen Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. december 2020 - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 8. juni 2022

**Direktion**

Laura Agesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Agesen Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Agesen Bolig ApS for regnskabsåret 20. december 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fjerritslev, den 8. juni 2022

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

### **Dan Hinnerup**

statsautoriseret revisor  
mne35457

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Agesen Bolig ApS Østergade 33 9690 Fjerritslev
	E-mail: Agesen27@gmail.com
	CVR-nr.: 41 96 12 28
	Stiftet: 20. december 2020
	Hjemsted: Fjerritslev
	Regnskabsår: 20. december 2020 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Laura Agesen
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i år bestået af at erhverve og udleje fast ejendom og anden virksomhed i forbindelse hermed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 96 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -5 t.kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning, der der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	20/12 2020 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>95.863</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.066
<b>Driftsresultat</b>	<b>46.797</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-52.264
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.467</b>
Skat af årets resultat	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-5.467
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-5.467</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	31/12 2021
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	<u>3.623.648</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.623.648</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.623.648</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Beholdning af grunde og bygninger til videresalg	<u>933.975</u>
Varebeholdninger i alt	<u>933.975</u>
Andre tilgodehavender	<u>235.894</u>
Tilgodehavender i alt	<u>235.894</u>
Likvide beholdninger	<u>1.947.239</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.117.108</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.740.756</u></b>



## Balance

---

<b>Passiver</b>	31/12 2021
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Egenkapital</b>	
Anpartskapital	40.000
Overført resultat	-5.467
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>34.533</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Ansvarlig lånekapital	3.500.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.791.761
Deposita	58.675
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.350.436</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	134.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.537
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	146.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>355.787</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>6.706.223</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>6.740.756</b></u>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 20. december 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-5.467</u>	<u>-5.467</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-5.467</u></b>	<b><u>34.533</u></b>

## Noter

20/12 2020  
- 31/12 2021

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	52.264
	<b>52.264</b>

### 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	3.500.000	0	3.500.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.925.761	134.000	2.791.761	2.257.000
Deposita	58.675	0	58.675	0
	<b>6.484.436</b>	<b>134.000</b>	<b>6.350.436</b>	<b>2.257.000</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.926 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.623 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 575 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.265 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Agesen Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 - 25 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Grunde og bygninger til videresalg

Beholdning af egne huse, omfatter anskaffelse af jordarealer, byggemodning samt opførelse af bygninger.

Beholdningen af egne huse måles til kostpris, der er opgjort til anskaffelsesprisen for jordarealer tillagt bygge- og byggemodningsudgifter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Er nettorealiseringsværdien for grunde og bygninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.