



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ÅGERUP HAVE A/S**  
**KARLSLUNDE KYSTHAVE 10 3. MF., 2690 KARLSLUNDE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. marts 2024

---

Finn Jacobsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ågerup Have A/S Karlsunde Kysthave 10 3. mf. 2690 Karlsunde
	CVR-nr.: 41 96 29 09 Stiftet: 17. december 2020 Kommune: Greve Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Bestyrelse</b>	Christian Jacobsen Finn Jacobsen Christina Jacobsen Herrmann
<b>Direktion</b>	Finn Jacobsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Nørregade 49 1165 København K
<b>Advokat</b>	DLA Piper Denmark Oslo Pl. 2 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ågerup Have A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 12. marts 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Finn Jacobsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Christian Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Finn Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Christina Jacobsen Herrmann

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ågerup Have A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ågerup Have A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

København, den 12. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Willemar Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34348

Mathias Meineche Rosenkrantz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49036

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel og industri samt at opføre, erhverve og sælge fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Det er konstateret at der i 2021/22 årsrapporten er en væsentlig klassifikations fejl. Ledelsen har i året konstateret at der samlet var passiver kr. 1.413.750 der var præsenteret under leverandører af varer og tjenesteydelser, sammenligningstallene er blevet ændret og det er herefter præsenteret under gæld til tilknyttede virksomheder.

Se desuden anvendt regnskabspraksis for yderligere omtale herom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets underskud på 3.829 t.kr. anses som forventet, selskabet er ved at udvikle en projektejendom med henblik på salg. Ejendommen er i 2024 blevet færdiggjort og lever op til ledelsens forventninger. Det forventes at ejendommen kan sælges i 2024 og dermed genere positiv likviditet samt et positivt resultat.

Ledelsen har i året valgt ekstraordinært at nedskrive selskabets ejendom under udførsel med 3.368 t.kr., dette skyldes at der er kommet en vurdering på værdien af det endelige byggeri fra selskabets bankforbindelser, der fremviste en lavere værdi end kostprisen. Nedskrivningen har en væsentlig påvirkning på årets resultat.

### 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....	1	<b>-3.047.040</b>	<b>-66.104</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.861.472	-658.941
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-4.908.512</b>	<b>-725.045</b>
Skat af årets resultat.....	3	1.079.872	159.522
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-3.828.640</b>	<b>-565.523</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-3.828.640	-565.523
<b>I ALT</b> .....		<b>-3.828.640</b>	<b>-565.523</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bolig under opførsel.....		43.231.525	12.493.572
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>43.231.525</b>	<b>12.493.572</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		783.000	0
Udskudte skatteaktiver.....		1.153.658	0
Andre tilgodehavender.....		580.800	352.737
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		85.736	159.522
Periodeafgrænsningsposter.....		63.097	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>4</b>	<b>2.666.291</b>	<b>512.259</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>18.365.010</b>	<b>18.455.103</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>64.262.826</b>	<b>31.460.934</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>64.262.826</b>	<b>31.460.934</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
Aktiekapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		3.077.592	6.906.232
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.477.592</b>	<b>7.306.232</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		25.082.166	22.623.639
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>25.082.166</b>	<b>22.623.639</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	54.793
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.256.776	62.520
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.521.195	1.413.750
Anden gæld.....		3.020.097	0
Deposita.....		706.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		199.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>35.703.068</b>	<b>1.531.063</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>60.785.234</b>	<b>24.154.702</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>64.262.826</b>	<b>31.460.934</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	400.000	6.906.232	7.306.232
Forslag til resultatdisponering.....		-3.828.640	-3.828.640
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>400.000</b>	<b>3.077.592</b>	<b>3.477.592</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>	
Selskabet har i året ekstraordinært nedskrevet selskabets ejendom under opførsel i forbindelse med der er kommet vurdering fra selskabets bankforbindelser omkring den endelige ejendomsvurdering. Ledelsen har på den baggrund identificeret et nedskrivningsbehov der er indregnet i året.				
Nedskrivning af ejendomme under opførsel.....	3.368.207	0		
	<b>3.368.207</b>	<b>0</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.861.472	658.941		
	<b>1.861.472</b>	<b>658.941</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-159.522		
Regulering af udskudt skat.....	-1.079.872	0		
	<b>-1.079.872</b>	<b>-159.522</b>		
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>4</b>	
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	0	159.522		
Udskudte skatteaktiver.....	459.117	0		
	<b>459.117</b>	<b>159.522</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	25.082.166	0	0	22.623.639
	<b>25.082.166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.623.639</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har i forbindelse med indgåelse af totalentreprisekontrakter stillet betalingsgaranti på i alt 36.419 t.kr.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JACOBSEN GRUPPEN HOLDING A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets bankforbindelse er der givet transport i købesummerne i forbindelse med salg af selskabets handelsejendom under opførsel.	
<b>Forudsætninger for fortsat drift</b>	<b>8</b>
Selskabet har modtaget en støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra selskabets moderselskab, der sikrer selskabet har passende likviditet. Erklæringen er gældende frem til 30. september 2024.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>9</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1                      1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ågerup Have A/S for 2022/23 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.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Det kan konstateres at der i årsrapporten for 2021-22 er væsentlige klassifikations fejl i årsrapporten.

Der var under leverandører af varer og tjenesteydelser medtaget poster der skulle være præsenteret under under gæld til tilknyttede virksomheder.

Det blev konstateret at der ikke var afsat en reserve for udviklingsomkostninger i seneste årsrapport.

Sammenligningstillene er ændret, således at ovenstående forhold er korrekt klassificeret.

Den samlede effekt som følge af de væsentlige fejl udgør pr. 30. september 2022:

Årets resultat efter skat er uændret.

Balancesummen er uændret.

Egenkapitalen er uændret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

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

### **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 realiserbar.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### **Skat af årets resultat**

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 poster direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### **Varebeholdninger**

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien 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, og udvikling i forventet salgspris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 acontoskatter.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.