

---

# *AGN Ejendomme A/S*

Tjelevej 14, 7400 Herning

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 43 02 59 02

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 14/3 2023

Henrik Hedegård  
Lyhne  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for AGN Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14. marts 2023

## Direktion

Kenneth Tang  
Direktør

## Bestyrelse

Henrik Hedegård Lyhne

Henrik Larsen

Kenneth Tang

Anders Vejgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AGN Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for AGN Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Herning, den 14. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AGN Ejendomme A/S Tjelevej 14 7400 Herning  CVR-nr: 43 02 59 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Herning
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Hedegård Lyhne Henrik Larsen Kenneth Tang Anders Vejgaard
<b>Direktion</b>	Kenneth Tang
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.659.051</b>	<b>2.773.425</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.016.590	-957.118
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.642.461</b>	<b>1.816.307</b>
Finansielle indtægter	2	2.424.508	0
Finansielle omkostninger		-838.777	-313.713
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.228.192</b>	<b>1.502.594</b>
Skat af årets resultat	3	-711.617	-154.485
<b>Årets resultat</b>		<b>2.516.575</b>	<b>1.348.109</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.516.575	1.348.109
	<b>2.516.575</b>	<b>1.348.109</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		55.681.165	51.825.708
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.800	11.600
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	4.067.380
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>55.686.965</b>	<b>55.904.688</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.686.965</b>	<b>55.904.688</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		324.853	0
Selskabsskat		450.046	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>774.899</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.902</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>886.801</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>56.573.766</b>	<b>55.904.688</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		9.941.037	7.424.462
<b>Egenkapital</b>		<b>21.941.037</b>	<b>19.424.462</b>
Hensættelse til udskudt skat		154.925	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>154.925</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.382.754	21.475.868
Deposita		974.558	905.576
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>19.357.312</b>	<b>22.381.444</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	936.689	1.226.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Selskabsskat		206.738	154.485
Anden gæld		13.967.065	12.708.012
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.120.492</b>	<b>14.098.782</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.477.804</b>	<b>36.480.226</b>
<b>Passiver</b>		<b>56.573.766</b>	<b>55.904.688</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	12.000.000	7.424.462	19.424.462
Årets resultat	0	2.516.575	2.516.575
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>12.000.000</b>	<b>9.941.037</b>	<b>21.941.037</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i besiddelse og udlejning af fast ejendom.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Kursgevinst	2.424.508	0
	<u>2.424.508</u>	<u>0</u>

## 2. Finansielle indtægter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	349.954	154.485
Årets udskudte skat	361.663	0
	<u>711.617</u>	<u>154.485</u>

## 3. Skat af årets resultat

## 4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	55.246.844	17.400
Tilgang i årets løb	4.866.247	0
Kostpris 31. december	<u>60.113.091</u>	<u>17.400</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.421.136	5.800
Årets afskrivninger	1.010.790	5.800
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.431.926</u>	<u>11.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>55.681.165</u>	<u>5.800</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.538.153	16.602.204
Mellem 1 og 5 år	<u>3.844.601</u>	<u>4.873.664</u>
Langfristet del	18.382.754	21.475.868
Inden for 1 år	<u>936.689</u>	<u>1.226.285</u>
	<b><u>19.319.443</u></b>	<b><u>22.702.153</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>974.558</u>	<u>905.576</u>
Langfristet del	<u>974.558</u>	<u>905.576</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>974.558</u></b>	<b><u>905.576</u></b>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 55.681.165 51.825.708

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 55.681.165 51.825.708

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AGN Ejendomme A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
	år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.