



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Norreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# AG Ejendomsselskab ApS

Storegade 35, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 80 77 66 16

## Årsrapport

**1. marts 2020 - 28. februar 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2021.

---

Jens Lars Jespersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. marts 2020 - 28. februar 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 2021 for AG Ejendomsselskab 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. 28. februar 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 8. juli 2021

### **Direktion**

Jens Lars Jespersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaveren i AG Ejendomsselskab ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AG Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 28. februar 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2020 - 28. februar 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

Aabenraa, den 8. juli 2021

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

**Mads Klausen**

Statsaut. revisor  
mne34078

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

AG Ejendomsselskab ApS

Storegade 35

6200 Aabenraa

CVR-nr.: 80 77 66 16

Stiftet: 3. marts 1977

Hjemsted: Aabenraa

Regnskabsår: 1. marts - 28. februar

### Direktion

Jens Lars Jespersen

### Revision

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3

6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 814.099 kr. mod 811.457 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 442.264 kr. mod 387.240 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 28. februar 2021 kr. 678.226.

Selskabet og den tilknyttede virksomhed er afhængig af, at de eksisterende kreditrammer fortsat stilles til rådighed. Ledelsen forventer, at kreditrammerne er til rådighed i det kommende år.

På baggrund af budgetterne for 2021/22, hvori effekten af Covid-19 er indarbejdet, samt forventningen om, at de nuværende kreditrammer fortsat stilles til rådighed, er det ledelsens forventning, at selskabet har tilstrækkelige midler til at gennemføre de planlagte aktiviteter for det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AG Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Posten indeholder den lejeindtægt der på statustidspunktet er tilfaldet selskabet såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Varesalg 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 ejendomsskat, forsikringer og vedligeholdelse samt vareforbrug.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AG Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/3 2020 - 28/2 2021	1/3 2019 - 29/2 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>814.099</b>	<b>811.457</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-264.553	-264.184
<b>Driftsresultat</b>	<b>549.546</b>	<b>547.273</b>
2 Andre finansielle indtægter	69.541	23.647
3 Øvrige finansielle omkostninger	-52.103	-74.030
<b>Resultat før skat</b>	<b>566.984</b>	<b>496.890</b>
Skat af årets resultat	-124.720	-109.650
<b>Årets resultat</b>	<b>442.264</b>	<b>387.240</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	442.264	387.240
<b>Disponeret i alt</b>	<b>442.264</b>	<b>387.240</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>28/2 2021</u>	<u>29/2 2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	4.072.188	4.281.364
Materielle anlægsaktiver i alt	4.072.188	4.281.364
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.072.188</b>	<b>4.281.364</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.435.079	336.968
Periodeafgrænsningsposter	22.597	22.302
Tilgodehavender i alt	1.457.676	359.270
Andre værdipapirer og kapitalandele	222.805	0
Værdipapirer i alt	222.805	0
Likvide beholdninger	0	309.103
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.680.481</b>	<b>668.373</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.752.669</b>	<b>4.949.737</b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>28/2 2021</u>	<u>29/2 2020</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Reserve for opskrivninger	396.000	535.500
	Overført resultat	82.226	-499.538
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>678.226</u></b>	<b><u>235.962</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	290.140	322.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>290.140</u></b>	<b><u>322.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.139.004	3.383.795
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.139.004</u>	<u>3.383.795</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	244.767	245.232
	Gæld til pengeinstitutter	826.520	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	406.271
	Selskabsskat	157.080	142.450
	Anden gæld	416.932	213.527
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.645.299</u>	<u>1.007.480</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.784.303</u></b>	<b><u>4.391.275</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.752.669</u></b>	<b><u>4.949.737</u></b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>	
Dagsværdi 28. februar 2021		222.805
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		12.212

1/3 2020	1/3 2019
- 28/2 2021	- 29/2 2020

### 2. Andre finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	32.392	23.647
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	37.149	0
	<u>69.541</u>	<u>23.647</u>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	15.626
Andre finansielle omkostninger	52.103	58.404
	<u>52.103</u>	<u>74.030</u>

28/2 2021	29/2 2020
-----------	-----------

### 4. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. marts 2020	535.500	675.000
Afskrivning af opskrivninger	-139.500	-139.500
	<u>396.000</u>	<u>535.500</u>

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.383.771	3.629.027
Heraf forfalder inden for 1 år	-244.767	-245.232
	<u>3.139.004</u>	<u>3.383.795</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.917.782	2.162.573

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.384 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 28. februar 2021 udgør 4.072 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene er deponeret i pengeinstitut til sikkerhed for alt mellemværende.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttet selskabs bankgæld. Det tilknyttede selskabs bankgæld udgør pr. 28. februar 2021 i alt 252 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LJ Holding af 2004 ApS, CVR-nr. 28700903, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Lars Jespersen

Som Direktør og dirigent  
På vegne af AG Ejendomsselskab ApS  
PID: 9208-2002-2-574136661973  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 13:39:16  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Mads Klausen

Som Statsaut. revisor  
På vegne af Sønderjyllands Revision  
RID: 59286557  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 14:12:19  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1192c49fJTS242691686

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).