



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# AG Ejendomsselskab ApS

Storegade 35, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 80 77 66 16

## Årsrapport

**1. marts 2023 - 29. februar 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2024.

---

Jens Lars Jespersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. marts 2023 - 29. februar 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024 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. 29. februar 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 5. juli 2024

### **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 2023 - 29. februar 2024, 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. 29. februar 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2023 - 29. februar 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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 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 5. juli 2024

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

Jesper Rosenvinge  
Statsaut. revisor  
mne45950

Lars Ehmsen Boysen  
Statsaut. revisor  
mne49108

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	AG Ejendomsselskab ApS Storegade 35 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 80 77 66 16 Stiftet: 3. marts 1977 Hjemsted: Aabenraa Regnskabsår: 1. marts - 29. februar
<b>Direktion</b>	Jens Lars Jespersen
<b>Revision</b>	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa
<b>Modervirksomhed</b>	LJ Holding af 2004 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør -2.416 kr. mod -15.322 kr. sidste år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Den interne årsrapport er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Posten indeholder den lejeindtægt der på statutidspunktet 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

#### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AG Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/3 2023 - 29/2 2024	1/3 2022 - 28/2 2023
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>331.195</b>	<b>380.697</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-266.400	-266.400
<b>Driftsresultat</b>	<b>64.795</b>	<b>114.297</b>
2 Andre finansielle indtægter	18.076	11.386
Øvrige finansielle omkostninger	-161.009	-70.184
<b>Resultat før skat</b>	<b>-78.138</b>	<b>55.499</b>
Skat af årets resultat	75.722	-70.821
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.416</b>	<b>-15.322</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-2.416	-15.322
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.416</b>	<b>-15.322</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>29/2 2024</u>	<u>28/2 2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.272.989	3.539.389
Materielle anlægsaktiver i alt	3.272.989	3.539.389
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.272.989</b>	<b>3.539.389</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	304.418	292.710
Periodeafgrænsningsposter	18.127	23.871
Tilgodehavender i alt	322.545	316.581
Andre værdipapirer og kapitalandele	34.214	27.846
Værdipapirer i alt	34.214	27.846
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>356.759</b>	<b>344.427</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.629.748</b>	<b>3.883.816</b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>29/2 2024</u>	<u>28/2 2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
	200.000	200.000
3 Virksomhedskapital		
3 Reserve for opskrivninger	0	117.000
Overført resultat	241.847	127.263
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>441.847</u></b>	<b><u>444.263</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	191.738	283.219
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>191.738</u></b>	<b><u>283.219</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.510.421	2.696.963
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.510.421</u>	<u>2.696.963</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	192.704	202.772
Gæld til pengeinstitutter	84.509	18.935
Gæld til tilknyttede virksomheder	76.033	74.377
Selskabsskat	15.759	44.982
Anden gæld	116.737	118.305
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>485.742</u>	<u>459.371</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.996.163</u></b>	<b><u>3.156.334</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.629.748</u></b>	<b><u>3.883.816</u></b>

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

## Noter

---

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 29. februar 2024	34.214
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>6.368</u>

1/3 2023	1/3 2022
<u>- 29/2 2024</u>	<u>- 28/2 2023</u>

### 2. Andre finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	11.708	11.386
Kursregulering af værdipapirer, der er omsætningsaktiver	<u>6.368</u>	<u>0</u>
	<b>18.076</b>	<b>11.386</b>

### 3. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. marts 2023	117.000	256.500
Afskrivning af opskrivninger	<u>-117.000</u>	<u>-139.500</u>
	<b>0</b>	<b>117.000</b>

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.703.125	2.899.735
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-192.704</u>	<u>-202.772</u>
	<b>2.510.421</b>	<b>2.696.963</b>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.233.481</u>	<u>1.433.481</u>
---	------------------	------------------

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.703 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 29. februar 2024 udgør 3.273 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for tilknyttet selskabs bankgæld. Det tilknyttede selskabs bankgæld udgør pr. 29. februar 2024 i alt 3.286 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LJ Holding af 2004 ApS, CVR-nr. 28700903, som er administrationselskab 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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Lars Jespersen

Direktør

ID: 63ac895e-e172-43e5-9e00-51d21f9d67de

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 14:23:47

Underskrevet med MitID



## Jesper Rosenvinge

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Rosenvinge

Revisor

ID: 1ff2f50f-1bc3-462d-be73-b8c6651900a2

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 15:01:01

Underskrevet med MitID



## Lars Ehmsen Boysen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Ehmsen Boysen

Revisor

ID: 902cc9ac-0b08-47d8-8a65-a10f25728cea

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 14:30:49

Underskrevet med MitID



## Jens Lars Jespersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Lars Jespersen

Dirigent

ID: 63ac895e-e172-43e5-9e00-51d21f9d67de

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 15:18:24

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 384a7eRTUXU251934658

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).