BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

# Agerbæks Have III ApS

Paludan-Müllers Vej 84 1 th, 8200 Aarhus N
CVR-nr. 43 08 25 74

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.06.24

Morten Thye
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | |
|---|---|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 - 18 |

# Selskabsoplysninger m.v.

## Selskabet

Agerbæks Have III ApS
Paludan-Müllers Vej 84 1 th
8200 Aarhus N
Danmark
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 43 08 25 74
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

## Direktion

Direktør Morten Thye

## Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Agerbæks Have III ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 25. juni 2024

**Direktionen**

Morten Thye
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Agerbæks Have III ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Agerbæks Have III ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 for 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.

- 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 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.

## 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.

Aarhus, den 25. juni 2024

**Beierholm**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33244

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med opførsel, køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 8.431.758 mod DKK 4.962.899 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.434.657.

# Resultatopgørelse

| Note | | 2023<br>DKK | 2022<br>DKK |
|---|---|---|---|
| | **Bruttotab** | **-715.456** | **-13.125** |
| | **Resultat før dagsværdireguleringer** | **-715.456** | **-13.125** |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 12.009.759 | 6.376.788 |
| | **Resultat af primær drift** | **11.294.303** | **6.363.663** |
| | Finansielle omkostninger | -484.357 | -972 |
| | **Resultat før skat** | **10.809.946** | **6.362.691** |
| | Skat af årets resultat | -2.378.188 | -1.399.792 |
| | **Årets resultat** | **8.431.758** | **4.962.899** |

**Forslag til resultatdisponering**

| | | |
|---|---|---|
| Overført resultat | 8.431.758 | 4.962.899 |
| **I alt** | **8.431.758** | **4.962.899** |

# Balance

## AKTIVER

| Note | | 31.12.23<br>DKK | 31.12.22<br>DKK |
|---|---|---|---|
| | Investeringsejendomme | 116.436.730 | 57.400.000 |
| 1 | **Materielle anlægsaktiver i alt** | **116.436.730** | **57.400.000** |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **116.436.730** | **57.400.000** |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 0 | 9.304 |
| | Andre tilgodehavender | 200.000 | 40.000 |
| | **Tilgodehavender i alt** | **200.000** | **49.304** |
| | **Likvide beholdninger** | **67.755** | **11.278.574** |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **267.755** | **11.327.878** |
| | **Aktiver i alt** | **116.704.485** | **68.727.878** |

# Balance

## PASSIVER

| Note | | 31.12.23<br>DKK | 31.12.22<br>DKK |
|---|---|---|---|
| | Selskabskapital | 40.000 | 40.000 |
| | Overført resultat | 13.394.657 | 4.962.899 |
| | **Egenkapital i alt** | **13.434.657** | **5.002.899** |
| | Hensættelser til udskudt skat | 3.787.284 | 1.409.096 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **3.787.284** | **1.409.096** |
| 2 | Gæld til kreditinstitutter | 79.864.489 | 23.968.000 |
| 2 | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 61.960 | 0 |
| 2 | Deposita | 817.620 | 0 |
| | **Langfristede gældsforpligtelser i alt** | **80.744.069** | **23.968.000** |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 94.386 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.779.251 | 4.065.491 |
| | Anden gæld | 16.864.838 | 34.282.392 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser i alt** | **18.738.475** | **38.347.883** |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **99.482.544** | **62.315.883** |
| | **Passiver i alt** | **116.704.485** | **68.727.878** |

3 Oplysninger om dagsværdi
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

# Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|---|---|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 | | |
| Saldo pr. 01.01.23 | 40.000 | 4.962.899 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 8.431.758 |
| Saldo pr. 31.12.23 | 40.000 | 13.394.657 |

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Kostpris pr. 01.01.23 | 51.023.212 |
| Tilgang i året | 47.026.971 |
| Kostpris pr. 31.12.23 | 98.050.183 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23 | 6.376.788 |
| Dagsværdireguleringer i året | 12.009.759 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23 | 18.386.547 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 116.436.730 |
| Årets renter indregnet i kostprisen | 3.648.479 |

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.23 | Gæld i alt 31.12.22 |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til kreditinstitutter | 0 | 74.407.039 | 79.864.489 | 23.968.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 0 | 61.960 | 0 |
| Deposita | 0 | 0 | 817.620 | 0 |
| I alt | 0 | 74.407.039 | 80.744.069 | 23.968.000 |

## 3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Dagsværdi pr. 31.12.23 | 116.436.730 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 12.009.759 |

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.348, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 3,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.
Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Aarhus.

Tomgangen har historisk været meget lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.
Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 4.705.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 90.300, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 116.437.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

### RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

### BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

*Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.