

Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS Årsrapport for 2024/25

CVR-nr. 40 04 08 03

01.10.2024 - 30.09.2025

Engeriis 13, 6534 Agerskov

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. februar 2026

Sonja R. Petersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Agerskov Købmandsgård Ejendomme 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Agerskov, den 12. februar 2026

Direktion

Sonja Rosenfeldt Petersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg Ø, den 12. februar 2026

Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 33 26 99

Laura Linde
registreret revisor
mne8726

Selskabsoplysninger

Selskabet Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS
Engeriis 13
6534 Agerskov

CVR-nr.: 40040803

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Tønder

Direktion Sonja Rosenfeldt Petersen, direktør

Revisor Revenu Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 31332699
John Tranums Vej 25
6705 Esbjerg Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/2025 kr.	2023/2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.082.200	1.394.346
Personaleomkostninger	1	-464.514	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		617.686	1.394.346
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-504.236	-311.009
Resultat før finansielle poster		113.450	1.083.337
Finansielle indtægter	3	25.105	12.472
Finansielle omkostninger	4	-324.511	-411.485
Resultat før skat		-185.956	684.324
Skat af årets resultat	5	40.815	-150.627
Årets resultat		-145.141	533.697
Overført resultat		-145.141	533.697
		-145.141	533.697

Balance 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	0	16.502.212
Investeringsejendomme	6	<u>16.510.085</u>	<u>512.109</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.510.085</u>	<u>17.014.321</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.510.085</u>	<u>17.014.321</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>38.500</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>38.500</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		836.620	826.125
Andre tilgodehavender		839	583
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		73.832	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.569</u>	<u>12.238</u>
Tilgodehavender		<u>937.860</u>	<u>838.946</u>
Likvide beholdninger		<u>33.147</u>	<u>594.130</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.009.507</u>	<u>1.433.076</u>
Aktiver i alt		<u>17.519.592</u>	<u>18.447.397</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>5.320.979</u>	<u>5.466.120</u>
Egenkapital		<u>5.370.979</u>	<u>5.516.120</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.435.833</u>	<u>1.402.816</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.435.833</u>	<u>1.402.816</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.277.114	4.591.314
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	76.516
Deposita		<u>618.000</u>	<u>18.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.895.114</u>	<u>4.685.830</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	310.000	2.125.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.609	130.642
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.256.196	4.390.502
Skyldigt sambeskatningsbidrag		76.516	77.946
Anden gæld		<u>89.345</u>	<u>118.450</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.817.666</u>	<u>6.842.631</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.712.780</u>	<u>11.528.461</u>
Passiver i alt		<u>17.519.592</u>	<u>18.447.397</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	5.466.120	5.516.120
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-145.141</u>	<u>-145.141</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>50.000</u>	<u>5.320.979</u>	<u>5.370.979</u>

Noter

	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	448.218	0
Andre omkostninger til social sikring	11.541	0
Andre personaleomkostninger	<u>4.755</u>	<u>0</u>
	<u>464.514</u>	<u>0</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	311.009	311.009
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>193.227</u>	<u>0</u>
	<u>504.236</u>	<u>311.009</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.858	10.513
Andre finansielle indtægter	<u>1.247</u>	<u>1.959</u>
	<u>25.105</u>	<u>12.472</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	163.334	133.222
Andre finansielle omkostninger	<u>161.177</u>	<u>278.263</u>
	<u>324.511</u>	<u>411.485</u>

Noter

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	76.516
Årets udskudte skat	33.017	74.111
Sambeskatningsbidrag	<u>-73.832</u>	<u>0</u>
	<u>-40.815</u>	<u>150.627</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024	<u>18.962.767</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>18.962.767</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	1.948.446
Årets nedskrivninger	193.227
Årets afskrivninger	<u>311.009</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>2.452.682</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>16.510.085</u>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.881.314	4.587.114	310.000	2.970.000
Andre kreditinstitutter	1.835.091	0	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	76.516	0	0	0
Deposita	18.000	618.000	0	0
	<u>6.810.921</u>	<u>5.205.114</u>	<u>310.000</u>	<u>2.970.000</u>

8 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Der er stillet kaution overfor Agerskov Købmandsgård ApS's mellemværende med Sydjysk Sparekasse.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Agerskov Købmandsgård Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2026 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. oktober 2025 eller senere.

Derudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.587, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 16.703.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med Sydjysk Sparekasse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Agerskov Købmandsgård Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Indtægter ved udlejning indregnes i omsætningen efter faktureringsprincippet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægt og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Brugstid

Øvrige bygninger 10-40 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.