

# K/S AGTRUPVEJ 1996

Hyrdedalen 8, 8400 Ebeltoft  
CVR-nr. 20 42 67 48

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.06.25

Jan Hutters  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K/S AGTRUPVEJ 1996  
c/o Jan Skjødt Hutters  
Hyrdedalen 8  
8400 Ebeltoft  
Telefon: 40 14 88 18  
Hjemsted: Ebeltoft  
CVR-nr.: 20 42 67 48  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Jan Skjødt Hutters

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S AGTRUPVEJ 1996.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 12. juni 2025

### **Direktionen**

Jan Skjødt Hutters  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i K/S AGTRUPVEJ 1996

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S AGTRUPVEJ 1996 for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 12. juni 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Suzette Hansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne49094

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve og udleje ejendomme. Selskabet ejer en erhvervsejendom beliggende i Køge, som for indeværende regnskabsår har stået tom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har hidtil målt investeringsejendommen til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden). Ejendommen har siden 2023 stået tom, og det har ikke været muligt at genudleje ejendommen til erhverv. Selskabet er sammen med deres rådgiver igang med undersøgelse af at få ændret lokalplanen, så ejendommen kan ændres til beboelse. Som følge af ejendommen ikke forventes genudlejet til samme formål og at ejendommen ændrer karakter, har det ikke været muligt at opgøre dagsværdien efter en afkastbaseret model som hidtil. Ejendommen indregnes til dagsværdi på baggrund af forventet salgspris fra selskabets rådgiver.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -551.468 mod DKK 1.120.526 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.918.323.

## Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
	<b>-147.924</b>	<b>377.231</b>
	<b>-147.924</b>	<b>377.231</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-400.000	750.000
	<b>-547.924</b>	<b>1.127.231</b>
<sup>5</sup> Finansielle indtægter	1.845	1.522
Finansielle omkostninger	-5.389	-8.227
	<b>-551.468</b>	<b>1.120.526</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-551.468	1.120.526
<b>I alt</b>	<b>-551.468</b>	<b>1.120.526</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.750.000	4.150.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.750.000</b>	<b>4.150.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.750.000</b>	<b>4.150.000</b>
	Andre tilgodehavender	39.254	18.382
	Periodeafgrænsningsposter	100.000	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>139.254</b>	<b>18.382</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>184.800</b>	<b>485.714</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>324.054</b>	<b>504.096</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.074.054</b>	<b>4.654.096</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
1	Selskabskapital	1.005.623	1.005.623
	Overført resultat	2.912.700	3.464.168
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.918.323</b>	<b>4.469.791</b>
	Anden gæld	155.731	184.305
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>155.731</b>	<b>184.305</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>155.731</b>	<b>184.305</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.074.054</b>	<b>4.654.096</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	1.005.623	3.464.168	4.469.791
Forslag til resultatdisponering	0	-551.468	-551.468
Saldo pr. 31.12.24	1.005.623	2.912.700	3.918.323

## 1. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 15.066, hvoraf t.DKK 1.006 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 14.061, hvoraf t.DKK 14.061 kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver:

Selskabet har hidtil målt investeringsejendommen til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden). Ejendommen har siden 2023 stået tom, og det har ikke været muligt at genudleje ejendommen til erhverv. Selskabet er sammen med deres rådgiver igang med undersøgelse af at få ændret lokalplanen, så ejendommen kan ændres til beboelse. Som følge af ejendommen ikke forventes genudlejet til samme formål og at ejendommen ændrer karakter, har det ikke været muligt at opgøre dagsværdien efter en afkastbaseret model som hidtil. Ejendommen indregnes til dagsværdi på baggrund af forventet salgspris fra selskabets rådgiver.

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	7.559.748
Kostpris pr. 31.12.24	7.559.748
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	-3.409.748
Dagsværdireguleringer i året	-400.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	-3.809.748
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	3.750.000

Ejendommens dagsværdi er opgjort af ekstern rådgiver. Den opgjorte dagsværdi svarer til den forventede salgspris for ejendommens nuværende stand som projekt til udvikling af beboelsesejendom.

	2024 DKK	2023 DKK
<b>4. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

	2024 DKK	2023 DKK
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.845	1.522

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	3.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-400.000

Ejendommens dagsværdi er opgjort af ekstern rådgiver. Den opgjorte dagsværdi svarer til den forventede salgspris for ejendommens nuværende stand som projekt til udvikling af beboelsesejendom.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.500 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet er på balancedagen ubehæftet. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grund og bygning.

Hæftelse i alt 50 t.kr. er lyst som pant til ejerforening. Den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør t.DKK 3.750

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Præsentation af egenkapital i balancen

Selskabet har foretaget reklassifikation af egenkapitalen vedrørende indbetalt selskabskapital, da det er ledelsens vurdering, at det derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede praksis påvirker ikke årets resultat, egenkapital og balancesum.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

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

**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**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**

Investerings ejendomme 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 rentekomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskab, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Gældsforpligtelser

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