

## **AB EJENDOMME ODENSE A/S**

**Odeons Kvarter 21, 15. tv.**

**5000 Odense C**

**CVR-nummer 25908775**

### **Årsrapport**

**1. maj 2021 - 30. april 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 30.10.2022

---

Carl Peder Adolph  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

AB EJENDOMME ODENSE A/S  
Odeons Kvarter 21, 15. tv.  
5000 Odense C

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 25908775  
Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

### Bestyrelse

Kirsten Adolph  
Carl Peder Adolph  
Louise Rübner Adolph  
Søren Adolph  
Lotte Adolph Bessard

### Direktion

Kirsten Adolph  
Carl Peter Adolph

### Tilknyttede virksomheder

Adolph A/S er pr. 01.05.2021 fusioneret med selskabet

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2021 - 30. april 2022 for AB EJENDOMME ODENSE A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 28. oktober 2022

### Direktionen:

Kirsten Adolph

Carl Peter Adolph

### Bestyrelsen:

Kirsten Adolph

Carl Peder Adolph

Louise Rübner Adolph  
Formand

Lotte Adolph Bessard

Søren Adolph

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i AB EJENDOMME ODENSE A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for AB EJENDOMME ODENSE A/S for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets 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 revisorerets 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 selskabets 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, 28. oktober 2022

### Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Jan Hedegaard  
Partner, registreret revisor  
mne32728

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har i regnskabsåret 2021/22 fusioneret Adolph A/S og AB Ejendomme Odense A/S med sidstnævnte som den fortsættende virksomhed. Fusionen er gennemført som en omvendt lodret skattefri fusion med virkning fra 1. maj 2021.

Virksomhedssammenslutningen er gennemført med anvendelse af "book-value" metoden på tidspunktet, hvor AB Ejendomme A/S har opnået kontrol. Værdien af de indskudte nettoaktiver på overdragelsestidspunktet, kr. 674.752, er bogført direkte på egenkapitalen.

Herudover har selskabet fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

	2021/22	2020/21
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse</b>		
<b>Perioden 1. maj - 30. april</b>		
	<b>681.776</b>	<b>350</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
Afskrivninger, anlægsaktiver	-130.584	-248
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>551.192</b>	<b>103</b>
Finansielle omkostninger	-68.275	-170
<b>Resultat før skat</b>	<b>482.916</b>	<b>-67</b>
Skat af årets resultat	-122.929	-53
<b>Årets resultat</b>	<b>359.987</b>	<b>-120</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte	114.400	0
Overført resultat	245.587	-120
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>359.987</b>	<b>-120</b>

1 Antal beskæftigede

	2021/22	2020/21
Note	DKK	1.000 DKK
<hr/>		
<b>Aktiver pr. 30. april</b>		
Grunde og bygninger	<u>11.850.889</u>	<u>11.981</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>11.850.889</b></u>	<u><b>11.981</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>11.850.889</b></u>	<u><b>11.981</b></u>
Andre tilgodehavender	<u>9.996</u>	<u>14</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>9.996</b></u>	<u><b>14</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>759.664</b></u>	<u><b>7</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>769.660</b></u>	<u><b>21</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>12.620.549</b></u>	<u><b>12.002</b></u>



		2021/22	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. april</b>		
2	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.594.720	674
	Foreslået udbytte	114.400	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.209.120</b>	<b>1.174</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.500.000	5.500
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.500.000</b>	<b>5.500</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	162.600	162
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.750	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	418
	Selskabsskat	188.522	53
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.516.557	4.695
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.911.429</b>	<b>5.328</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.411.429</b>	<b>10.828</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.620.549</b>	<b>12.002</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april				
Saldo primo	500	674	0	1.174
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	675	0	675
Årets resultat	0	246	114	360
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>1.595</b>	<b>114</b>	<b>2.209</b>

	2021/22	2020/21
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<hr/>		
<b>1 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	500.000	500
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<u>500.000</u>	<u>500</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.500.000	5.500
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør TDKK 11.851.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Virksomhedssammenslutning

Selskabet er fusioneret med moderselskabet Adolph A/S med virkning fra den 1. maj 2021. Sammenlægningen er gennemført ved anvendelse af "book-value" metoden. Denne metode kræver ikke tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår. Selskabet har indregnet de overtagne nettoaktiver i AB Ejendomme Odense A/S til de regnskabsmæssige værdier. Værdien af indskudte nettoaktiver på overdragelsestidspunktet, kr. 674.752 er bogført direkte på egenkapitalen.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted

## Anvendt regnskabspraksis

---

inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	47 %

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.