



**AG Ejendomme Odense ApS
Bredbjergvej 46
5230 Odense M**

CVR-nummer: 30692284

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. januar 2020

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for AG Ejendomme Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 21. januar 2020

Direktion

Morten Damgaard Møller

Søren Bøggild Lund



AG Ejendomme Odense ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

AG Ejendomme Odense ApS
Bredbjergvej 46
5230 Odense M

E-mail: sbl@axelgram.dk

CVR-nr.: 30 69 22 84

Stiftet: 22. juni 2007

Kommune: Odense

Direktion

Morten Damgaard Møller
Søren Bøggild Lund

Pengeinstitut

Nordfyns Bank
Adelgade 49
5400 Bogense



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTORESULTAT	392.977	77.125
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-42.854	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	350.123	77.125
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	699.508	0
DRIFTSRESULTAT	1.049.631	77.125
Andre finansielle omkostninger	-85.942	-16.094
RESULTAT FØR SKAT	963.689	61.031
3 Skat af årets resultat	-59.555	-13.427
ÅRETS RESULTAT	904.134	47.604
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Overført resultat	304.134	47.604
DISPONERET I ALT	904.134	47.604



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
4 Investeringsejendomme.....	4.699.130	2.651.925
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	385.679	0
Materielle anlægsaktiver	5.084.809	2.651.925
ANLÆGSAKTIVER	5.084.809	2.651.925
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	60.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	247.713	43.555
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	5.561
Andre tilgodehavender	96.826	7.591
Periodeafgrænsningsposter.....	0	4.223
Tilgodehavender.....	404.539	60.930
Likvide beholdninger	301.854	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	706.393	60.930
AKTIVER	5.791.202	2.712.855

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.718.000	1.413.866
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	600.000	0
EGENKAPITAL	2.443.000	1.538.866
Hensættelse til udskudt skat	449.546	458.967
HENSATTE FORPLIGTELSER	449.546	458.967
Prioritetsgæld.....	2.594.885	0
Deposita.....	94.050	0
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.688.935	0
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	126.347	0
Kreditinstitutter.....	0	647.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	43.375
Selskabsskat.....	83.374	23.887
Anden gæld.....	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	209.721	715.022
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.898.656	715.022
PASSIVER	5.791.202	2.712.855
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
Overført resultat, primo.....	1.413.866	1.366.262
Årets resultat.....	904.134	47.604
Foreslået udbytte.....	-600.000	0
Overført resultat ultimo.....	1.718.000	1.413.866
Foreslået udbytte.....	600.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	600.000	0
EGENKAPITAL.....	2.443.000	1.538.866



NOTER

	2019	2018
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.		
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	42.854	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	42.854	0
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	68.976	11.381
Regulering af udskudt skat.....	-9.421	2.046
Skat af årets resultat i alt.....	59.555	13.427



NOTER

	Investeringsje- ndomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	2.543.498	0
Tilgang i årets løb	1.347.697	428.533
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	3.891.195	428.533
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	108.427	0
Årets opskrivninger.....	699.508	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019	807.935	0
	<hr/>	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-42.854
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	0	-42.854
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	4.699.130	385.679
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2020.

		2018	2019
Dagsværdi af investeringsejendommen udgør kr.		2.600.000	4.699.130
Afkastkrav		6%	5,75%
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	2.721.232	126.347	2.041.654
Deposita.....	94.050	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.815.282	126.347	2.041.654
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



NOTER

2019

2018

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 2.721.232 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.699.130.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for AG Ejendomme Odense ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Samlingstal for sidste år er kun 3 måneder på grund af omlægning af regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MDSB Ejendom ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Bøggild Lund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-019211581929

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-01-23 09:46:08Z

NEM ID 

Morten Damgaard Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-01-23 09:51:18Z

NEM ID 

Rikke Lund Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-777045816055

IP: 87.48.xxx.xxx

2020-01-23 10:18:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S1SJA-Y74FT-1LED1-AULNL-DP1SP-6GHEN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>