

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

CVR-nummer: 30692284

**ÅRSRAPPORT
1. oktober 2018 til 31. december 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. maj 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2018

Resultatopgørelse	5
-------------------------	---

Balance	6
---------------	---

Noter	8
-------------	---

Anvendt regnskabspraksis	10
--------------------------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 29. maj 2019

Direktion

Morten Damgaard Møller

Søren Bøggild Lund

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

AG Ejendomme Odense ApS
Bredbjergvej 46
5230 Odense M

E-mail: sb1@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. OKTOBER - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017/18
BRUTTORESULTAT	77.125	75.487
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	77.125	75.487
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	108.427
DRIFTSRESULTAT	77.125	183.914
Andre finansielle omkostninger	-16.094	-12.151
RESULTAT FØR SKAT	61.031	171.763
2 Skat af årets resultat	-13.427	-37.791
ÅRETS RESULTAT	47.604	133.972
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	47.604	133.972
DISPONERET I ALT	47.604	133.972

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2018
3 Investeringsejendomme	2.600.000	2.600.000
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	51.925	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	2.651.925	2.600.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER.....	2.651.925	2.600.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	43.555	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.561	0
Andre tilgodehavender	7.591	15.344
Periodeafgrænsningsposter.....	4.223	5.530
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	60.930	20.874
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	0	197.743
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	60.930	218.617
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER.....	2.712.855	2.818.617
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2018
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	1.413.866	1.366.262
4 EGENKAPITAL.....	1.538.866	1.491.262
Hensættelse til udskudt skat	458.967	456.921
HENSATTE FORPLIGTELSER	458.967	456.921
Prioritetsgæld.....	0	673.020
5 Langfristede gældsforpligtelser	0	673.020
Kreditinstitutter.....	647.760	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	43.375	15.361
Gæld til associerede virksomheder.....	0	169.546
Selskabsskat.....	23.887	12.506
Anden gæld.....	0	1
Kortfristede gældsforpligtelser	715.022	197.414
GÆLDSFORPLIGTELSER	715.022	870.434
PASSIVER	2.712.855	2.818.617
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		

NOTER

	2018	2017/18
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	11.381	12.506
Regulering af udskudt skat	2.046	25.285
Skat af årets resultat i alt	13.427	37.791
3 Materielle anlægsaktiver	Investeringseje- ndomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris, primo	2.491.573	0
Tilgang i årets løb	0	51.925
Kostpris 31. december 2018	2.491.573	51.925
Opskrivninger, primo.....	108.427	0
Opskrivninger 31. december 2018	108.427	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2.600.000	51.925

Investeringsejendomme indreges til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Afkastkravet i 2017/18 og for perioden 1. oktober 2018 - 31. december 2018 er 6.0%

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.366.262	47.604	1.413.866
	<u>1.491.262</u>	<u>47.604</u>	<u>1.538.866</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		Gæld i alt primo	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....		673.020	0
		<u>673.020</u>	<u>0</u>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
Ingen			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for AG Ejendomme Odense ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. oktober - 31. september til 1. oktober - 31. december 2018. Balancedagen er herefter 31. december 2018. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. oktober - 31. december 2018. Som sammenligningstal er perioden 2017/18 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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 finansiel 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 deklareres.

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.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

PENNEO

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

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

Morten Damgaard Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2019-05-29 13:45:03Z

NEM ID 

Søren Bøggild Lund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-019211581929

IP: 87.48.xxx.xxx

2019-05-29 14:01:02Z

NEM ID 

Morten Damgaard Møller

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2019-05-29 14:06:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PGN2H-PLNGG-S6KMQ-E1EXM-IHGC-QKM1H

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>