



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

**CVR-nummer: 30692284**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2020 til 31. december 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. januar 2021

---

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

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 2020 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 21. januar 2021

### **Direktion**

Morten Damgaard Møller

Søren Bøggild Lund



**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 2020**

	2020	2019 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>443.626</b>	<b>394</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-85.707	-43
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>357.919</b>	<b>351</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	22.537	700
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>380.456</b>	<b>1.051</b>
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	29.590	0
Andre finansielle omkostninger .....	-78.258	-87
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>331.788</b>	<b>964</b>
4 Skat af årets resultat .....	-73.179	-60
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>258.609</b>	<b>904</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.500.000	600
Overført resultat .....	-1.241.391	304
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>258.609</b>	<b>904</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**AKTIVER**

	2020	2019 tkr.
5 Investeringsejendomme .....	4.721.667	4.699
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	299.972	386
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>5.021.639</b>	<b>5.085</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>5.021.639</b>	<b>5.085</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	0	60
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.498.180	248
Andre tilgodehavender .....	0	97
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.498.180</b>	<b>405</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>302</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.498.180</b>	<b>707</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.519.819</b>	<b>5.792</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**PASSIVER**

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	476.609	1.718
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.500.000	600
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.101.609</b>	<b>2.443</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	483.115	450
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>483.115</b>	<b>450</b>
Prioritetsgæld.....	2.467.099	2.595
Deposita .....	94.050	94
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.561.149</b>	<b>2.689</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	127.786	126
Kreditinstitutter.....	1.043.185	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	103.380	0
Selskabsskat.....	40.570	83
Anden gæld.....	59.025	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.373.946</b>	<b>210</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.935.095</b>	<b>2.899</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.519.819</b>	<b>5.792</b>
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	1.718.000	1.414
Årets resultat .....	258.609	904
Foreslået udbytte.....	-1.500.000	-600
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>476.609</b>	<b>1.718</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	600.000	0
Foreslået udbytte.....	1.500.000	600
Udloddet udbytte .....	-600.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>600</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.101.609</b>	<b>2.443</b>





## NOTER

	2020	2019 tkr.
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.		
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	85.707	43
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>85.707</b>	<b>43</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter, omsætningsaktiver .....	29.590	0
<b>Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder i alt .....</b>	<b>29.590</b>	<b>0</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	39.610	69
Regulering af udskudt skat .....	33.569	-9
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>73.179</b>	<b>60</b>



## NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	3.891.195	428.533
Kostpris 31. december 2020	3.891.195	428.533
Opskrivninger, primo.....	807.935	0
Årets opskrivninger .....	22.537	0
Opskrivninger 31. december 2020	830.472	0
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	-42.854
Årets af-/nedskrivninger .....	0	-85.707
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	0	-128.561
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4.721.667</b>	<b>299.972</b>

**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 2021.

	2019	2020
Dagsværdi af investeringsejendommen udgør kr.	4.699.130	4.721.667
Afkastkrav	5,75%	6%

  

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.721.232	2.594.885	127.786	1.941.230
Deposita .....	94.050	94.050	0	0
	<b>2.815.282</b>	<b>2.688.935</b>	<b>127.786</b>	<b>1.941.230</b>



## NOTER

2020 2019  
tkr.

### 7 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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 2.594.885 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.721.667



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for AG Ejendomme Odense ApS for 2020 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.

### 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 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.

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

#### Investerings ejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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 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.

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 registereret, 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

2021-01-21 08:46:55Z

NEM ID 

## Søren Bøggild Lund

Direktør

Serienummer: CVR:16645699-RID:1076663061739

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-01-21 12:25:50Z

NEM ID 

## Rikke Lund Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-777045816055

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-01-21 12:48:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G1AES-DUQ05-DX3K7-GGNLZ-K57A6-UU87G

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](mailto: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>