

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

CVR-nummer: 30692284

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/1 2024

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 18. januar 2024

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 2023

	2023	2022 tkr.
BRUTTORESULTAT	478.519	456
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-85.707	-86
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	392.812	370
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	47
DRIFTSRESULTAT	392.812	417
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	407
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7
4 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-6.963	0
Andre finansielle omkostninger	-149.048	-121
RESULTAT FØR SKAT	236.801	710
5 Skat af årets resultat	-52.430	-158
ÅRETS RESULTAT	184.371	552
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500
Overført resultat	-315.629	52
DISPONERET I ALT	184.371	552

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022 tkr.
6 Investeringsejendomme	4.996.250	4.996
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.850	129
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	5.039.100	5.125
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	5.039.100	5.125
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	173
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	0	173
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	173
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	5.039.100	5.298
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	613.612	929
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500
EGENKAPITAL.....	1.238.612	1.554
Hensættelse til udskudt skat	514.196	526
HENSATTE FORPLIGTELSER	514.196	526
Prioritetsgæld.....	2.215.880	2.286
Deposita	211.708	206
7 Langfristede gældsforpligtelser	2.427.588	2.492
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	79.458	90
Kreditinstitutter.....	506.733	385
Gæld til tilknyttede virksomheder	137.384	0
Gæld til kapitalinteresser	3.581	0
Selskabsskat.....	65.850	164
Anden gæld.....	65.698	87
Kortfristede gældsforpligtelser	858.704	726
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.286.292	3.218
PASSIVER	5.039.100	5.298
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	929.241	877
Årets resultat	184.371	552
Foreslået udbytte.....	-500.000	-500
Overført resultat ultimo	613.612	929
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	500.000	0
Foreslået udbytte.....	500.000	500
Udloddet udbytte	-500.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	500.000	500
EGENKAPITAL.....	1.238.612	1.554

NOTER

	2023	2022 tkr.
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.		
2 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	0	0
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, omsætningsaktiver	0	7
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder i alt	0	7
4 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter kortfristet gæld	6.963	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt	6.963	0
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	64.333	158
Regulering af udskudt skat	-11.903	0
Skat af årets resultat i alt	52.430	158

NOTER

	Investeringsje- ndomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
6 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	3.891.195	428.533
Kostpris 31. december 2023	3.891.195	428.533
Opskrivninger, primo.....	1.105.055	0
Opskrivninger 31. december 2023	1.105.055	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-299.976
Årets af-/nedskrivninger	0	-85.707
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	-385.683
Materielle anlægsaktiver i alt	4.996.250	42.850

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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2024.

	2022	2023
Dagsværdi af investeringsejendommen udgør kr.	4.996.250	4.996.250
Afkastkrav	6%	6%

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.375.925	2.295.338	79.458	1.854.606
Deposita	205.542	211.708	0	0
	2.581.467	2.507.046	79.458	1.854.606

NOTER

2023 2022
 tkr.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen kontraktlige forpligtelser eller 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 2.295.338 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.996.250.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for AG Ejendomme Odense ApS for 2023 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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.

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 gældsmetode 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, kapitalinteresser 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Morten Damgaard Møller

Direktør

Serienummer: 1a7dcd27-8c36-4983-b6ef-00ce824d9ef2

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-01-18 13:22:35 UTC



Søren Bøggild Lund

Direktør

Serienummer: 224ce4c1-bb15-4965-b4fb-866334d23acb

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-01-18 13:51:41 UTC



Rikke Lund Nielsen

Dirigent

Serienummer: d94e636b-7661-42fd-a6c9-d0a5ef2c0da2

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-01-18 13:54:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q8H4X-EMASS-JYEL6-E0TEF-VI5E1-Z080M

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 tidsstempelt 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/validator**