

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

CVR-nummer: 30692284

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/1 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 26. januar 2023

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. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 tkr.
BRUTTORESULTAT	456.773	463
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-85.707	-86
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	371.066	377
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	47.083	228
DRIFTSRESULTAT	418.149	605
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	406.705	0
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.712	0
Andre finansielle omkostninger	-121.720	-92
RESULTAT FØR SKAT	709.846	513
4 Skat af årets resultat	-157.461	-113
ÅRETS RESULTAT	552.385	400
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	52.385	400
DISPONERET I ALT	552.385	400

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021 tkr.
5 Investeringsejendomme	4.996.250	4.949
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	128.557	214
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	5.124.807	5.163
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	5.124.807	5.163
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	172.523	0
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	138	3
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	172.661	3
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	172.661	3
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	5.297.468	5.166
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	929.242	877
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0
EGENKAPITAL.....	1.554.242	1.002
Hensættelse til udskudt skat	526.099	526
HENSATTE FORPLIGTELSER	526.099	526
Prioritetsgæld.....	2.286.320	2.338
Deposita	205.542	94
6 Langfristede gældsforpligtelser	2.491.862	2.432
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	89.605	129
Kreditinstitutter.....	385.700	807
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20
Selskabsskat.....	163.670	72
Anden gæld.....	86.290	178
Kortfristede gældsforpligtelser	725.265	1.206
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.217.127	3.638
PASSIVER	5.297.468	5.166
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	876.857	477
Årets resultat	552.385	-1.100
Foreslået udbytte.....	-500.000	1.500
Overført resultat ultimo	929.242	877
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	0	1.500
Foreslået udbytte.....	500.000	-1.500
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	500.000	0
EGENKAPITAL.....	1.554.242	1.002

NOTER

	2022	2021 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).....	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, omsætningsaktiver	<u>6.712</u>	<u>0</u>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder i alt	<u>6.712</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	157.784	70
Regulering af udskudt skat	-323	43
Skat af årets resultat i alt	<u>157.461</u>	<u>113</u>

NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
5 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	3.891.195	428.533
Kostpris 31. december 2022	3.891.195	428.533
Opskrivninger, primo.....	1.057.972	0
Årets opskrivninger	47.083	0
Opskrivninger 31. december 2022	1.105.055	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-214.269
Årets af-/nedskrivninger	0	-85.707
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	-299.976
Materielle anlægsaktiver i alt	4.996.250	128.557

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 2023.

	2021	2022
Dagsværdi af investeringsejendommen udgør kr.	4.949.167	4.996.250
Afkastkrav	6%	6%

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.467.098	2.375.925	89.605	1.901.374
Deposita	94.050	205.542	0	0
	2.561.148	2.581.467	89.605	1.901.374

NOTER

	2022	2021 tkr.
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen
		Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme	4.996.250	47.083
		0

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. 2.375.925 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 2022 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, for så vidt angår tilføjelsen af regnskabsposten kapitalinteresser, hvor kapitalandele i associerede virksomheder nu er en delmængde af kapitalinteresser.

Kapitalinteresser og kapitalandele i associerede virksomheder må fortsat præsenteres som to særskilte poster, såfremt selskabet besidder begge typer af kapitalinteresser.

Selskabet besidder dog alene associerede virksomheder i gruppen kapitalinteresser og kan med baggrund i fortolkningen af årsregnskabsloven, dermed ikke længere opretholde præsentationen af kapitalinteresser som kapitalandele i associerede virksomheder.

Med baggrund heri, er præsentationen ændret fra kapitalandele i associerede virksomheder til kapitalinteresser.

Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse hermed. Ændringer har ikke haft indflydelse på resultat, balance eller egenkapital.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

Investeringsjendomme

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 "Dagsværdiregulering 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal 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.”

Morten Damgaard Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-01-26 10:35:17 UTC

NEM ID 

Søren Bøggild Lund

Direktør

Serienummer: CVR:16645699-RID:1076663061739

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-01-26 11:56:13 UTC

NEM ID 

Rikke Lund Nielsen

Dirigent

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-01-26 13:12:02 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: CF5IF-MMTDS-5Q06M-LPJIZ-BDJ81-P43FN

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>