

AG-5 A/S

Råensvej 1, 9000 Aalborg

CVR-nr. 39 83 47 90

Gesellschaftsregister-Nr. 39 83 47 90

Årsrapport Geschäftsbericht

1. januar - 31. december 2020

1. Januar - 31. Dezember 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2021.
Der Geschäftsbericht wurde auf der Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. April 2021 vorgelegt und genehmigt.



Ole Mølgaard Kristensen
Dirigent
Versammlungsleiter

Indholdsfortegnelse

Inhalt

	Side <u>Seite</u>
Påtegninger	
Vermarke	
Ledelsespåtegning	1
<i>Erklärung der Geschaf tsleitung</i>	
Den uafhangige revisors revisionspat egning	2
<i>Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers</i>	
Ledelsesberetning	
Lagebericht	
Selskabsoplysninger	8
<i>Unternehmensinformationen</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Lagebericht</i>	
årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
<i>Abschluss 1. Januar 2020 - 1. Dezember 2020</i>	
Resultatopgorelse	10
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	11
<i>Bilanz</i>	
Noter	14
<i>Anhang</i>	
Anvendt regnskabspraksis	18
<i>Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</i>	

Hinweis für Benutzer der deutschen Version dieses Dokuments:

- *Dieses Dokument ist eine unautorisierte Übersetzung der dänischen Vorlage. Im Falle von Abweichungen findet die dänische vorlage Anwendung.*

Ledelsespåtegning

Erklärung der Geschäftsleitung

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for AG-5 A/S.

Der Aufsichtsrat und die Direktion haben heute den Geschäftsbericht der AG-5 A/S für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen und genehmigt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der Geschäftsbericht wird in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss erstellt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Wir betrachten die gewählten Bilanzierungs- und Berechnungsmethoden für angemessen, und nach unserer Auffassung stellt der Jahresabschluss ein tatsächliches Bild der Aktiva, Passiva und Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft pr. 31. Dezember 2020 sowie des Ergebnisses der Tätigkeit der Gesellschaft für das Bilanzjahr 1. Januar – 31. Dezember 2020 dar.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Der Lagebericht enthält nach unserer Beurteilung eine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Darstellung der darin angesprochenen Sachverhalte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Geschäftsbericht wird zur Genehmigung der Hauptversammlung vorgelegt.

Aalborg, den 15. april 2021

Aalborg, 15. April 2021

Direktion

Geschäftsführung

Jens-Ejner Rønne Pedersen

Adm. direktør
Geschäftsführer

Bestyrelse

Aufsichtsrat

Ole Mølgaard Kristensen
Formand

Juttine Nielsen
Næstformand

Jens-Ejner Rønne Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

Til kapitalejerne i AG-5 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AG-5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

An die Kapitaleigner der AG-5 A/S

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der AG-5 A/S für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 - bestehend aus der Gewinn- und Verlustrechnung, der Bilanz, der Eigenkapitalveränderungsrechnung, der Kapitalflussrechnung, dem Anhang sowie der angewandten Bilanzierungsgrundsätze - geprüft.

Wir sind der Auffassung, dass der Jahresabschluss ein tatsächliches Bild der Aktiva, Passiva und Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft pr. 31. Dezember 2020 darstellt, sowie dass das Ergebnis der Aktivitäten der Gesellschaft im Geschäftsjahr 1. Januar - 31. Dezember 2020 in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss steht.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Standards und Anforderungen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des internen Jahresabschlusses" unseres Vermerks näher beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit dem internationalen Ethikkodex für Abschlussprüfer (Code of Ethics for Accountants, IESBA) und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen, ebenso haben wir unsere sonstigen ethischen Pflichten im Rahmen dieser Vorschriften und Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentli

Verantwortung der Geschäftsleitung für den Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der nach Maßgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche falsche Angaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich hält. Bei der Erstellung des Jahresabschlusses ist die Geschäftsleitung für die Beurteilung der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortsetzung des Unternehmens verantwortlich; Informationen über Verhältnisse des fortgesetzten Unternehmens, wo dieses relevant ist, sowie die Erstellung des Jahresabschlusses auf Grundlage der Rechnungslegungsprinzipien über das fortgesetzte Unternehmen, es sei denn, dass die Geschäftsleitung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren, das Unternehmen einzustellen oder keine realistische Alternative hat, als dieses zu vorzunehmen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hohe Sicherheit darüber zu erlangen, ob der interne Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist, ungeachtet ob dieses durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht wurde, und einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet. Hohe Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und den in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

ge, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Angabe stets aufdeckt. Falsche Angaben können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses internen Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den internationalen Prüfungsstandards und der in Dänemark geltenden zusätzlichen Anforderungen üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- *Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch, sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Angaben nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.*
- *Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- *Beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsleitung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.*
- *Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die Geschäftsleitung sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Prüfungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.*
- *Wir beziehen uns auf die Gesamtdarstellung, die Struktur und den Inhalt des Jahresabschlusses, einschließlich der Anhangsangaben, und darauf, ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Transaktionen und Ergebnisse so widerspiegelt, dass sie ein zutreffendes Bild vermitteln.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Wir erörtern mit der Geschäftsleitung unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.

Stellungnahme zum Lagebericht

Die Geschäftsleitung ist für den Lagebericht verantwortlich

Unser Prüfungsurteil über den Jahresabschluss umfasst nicht den Lagebericht, und wir bringen keine Form von Prüfungsurteil mit Sicherheit des Lageberichtes zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung ist es unsere Verantwortung, den Lagebericht zu lesen und dabei abzuwägen, ob der Lagebericht im wesentlichen Einklang mit dem Jahresabschluss oder unserem durch die Abschlussprüfung erreichten Wissens ist oder auf andere Weise wesentliche falsche Angaben enthalten zu scheinen.

Unsere Verantwortung ist es darüber hinaus, abzuwägen, ob der Lagebericht die notwendigen Informationen in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss enthält.

Basiert auf die ausgeführte Arbeit, ist es unsere Auffassung, dass der Lagebericht in Übereinstimmung mit dem Jahresabschluss steht und in Übereinstimmung mit den Anforderungen des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ausgestellt ist. Wir haben keine wesentlichen falschen Angaben im Lagebericht gefunden.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning
Erklärung des unabhängigen Abschlussprüfers

Aalborg, den 15. april 2021

Aalborg, 15. April 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Staatlich autorisiertes Prüfungspartnerunternehmen
CVR-nr. 29 44 27 89
Gesellschaftsregister-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
Staatlich autorisierter Prüfer
mne33705

Selskabsoplysninger

Unternehmensinformationen

Selskabet <i>Das Unternehmen</i>	AG-5 A/S Råensvej 1 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 39 83 47 90 <i>Gesellschaftsregister-</i> <i>Nr.</i>
	Stiftet: 23. august 2018 <i>Gegründet: 23. August 2018</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Geschäftsjahr: 1. Januar - 31. Dezember</i>
Bestyrelse <i>Aufsichtsrat</i>	Ole Mølgaard Kristensen, Formand Juttine Nielsen, Næstformand Jens-Ejner Rønne Pedersen
Direktion <i>Geschäftsführung</i>	Jens-Ejner Rønne Pedersen, Adm. direktør, <i>Geschäftsführer</i>
Revision <i>Abschlussprüfer</i>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Lagebericht

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af fast ejendom i Tyskland samt anden dermed forbundet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på t.kr. 1.514. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsperioden kun delvist været negativ påvirket af Covid-19 nedlukningen i Tyskland. Det skyldes at alle supermarkedsljere og offentlige lejere har betalt deres husleje som hidtil, således at det kun er selskabets detailhandelslejere, der har set sig nødsaget til at reduceret deres huslejebetaling i en kortere periode.

Vi har ført individuelle forhandlinger med hver enkelt lejer, idet vi også tager del af ansvaret og omkostningerne i forbindelse med Corona-krisen.

Vores imødekommenhed er sket i form af hel eller delvis lejeftergivelse mod forlængelse af lejekontrakten, forlængelse mod afkald på huslejestigning, eller andre lignende købmandsmæssige kompromisser.

Selskabet råder på trods af ovenstående over den fornødne likviditet til at betale alle selskabets omkostninger, herunder men ikke begrænset til renter og afdrag til de tyske banker.

Hauptaktivitäten der Gesellschaft.

Der Zweck der Gesellschaft ist Investierung in und Entwicklung von Immobilien in Deutschland nebst anderen damit verbundenen Tätigkeiten.

Entwicklung der Aktivitäten und Finanzen

Das Jahresergebnis ergibt einen Überschuss von t.DDK 1.514. Das Ergebnis wird als zufriedenstellend angesehen.

Während des Geschäftsjahrs war das Unternehmen von der Schließung von Covid-19 in Deutschland nur teilweise negativ betroffen. Dies liegt daran, dass alle Supermarktmieten und öffentlichen Mieten ihre Miete wie bisher bezahlt haben, so dass nur die Einzelhandelsmieter des Unternehmens gezwungen waren, ihre Mietzahlungen für einen kürzeren Zeitraum zu kürzen.

Wir haben mit jedem einzelnen Mieter individuelle Verhandlungen geführt, da wir auch die Verantwortung und die Kosten teilen, die mit der Corona-Krise verbunden sind.

Unser Entgegenkommen erfolgte in Form eines vollständigen oder teilweisen Verzichts gegen Verlängerung des Mietvertrags, Verlängerung gegen den Verzicht auf eine Mieterhöhung oder anderer ähnlicher kaufmännischen Kompromisse.

Das Unternehmen verfügt trotzdem über die notwendige Liquidität, um alle Kosten des Unternehmens zu tragen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Zinsen und Raten an die deutschen Banken.

Resultatopgørelse

Gewinn- und Verlustrechnung

Beträge von 2020: DKK.

Beträge von 2019: DKK in Tausenden.

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020	23/8 2018 - 31/12 2019
Bruttofortjeneste		
Bruttoertrag	4.109.672	3.867
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Zeitwertberichtigung von Anlageimmobilien</i>	-419.461	14
Driftsresultat		
Betriebsergebnis	3.690.211	3.881
Andre finansielle indtægter <i>Sonstige Finanzerträge</i>	257.248	99
2 Øvrige finansielle omkostninger <i>Sonstige Finanzaufwendungen</i>	-2.104.043	-2.218
Resultat før skat		
Ergebnis vor Steuern	1.843.416	1.762
Skat af årets resultat <i>Ertragssteuern auf das Ergebnis der ordentlichen Geschäftstätigkeiten</i>	-329.446	-279
Årets resultat		
Jahresergebnis	1.513.970	1.483
Forslag til resultatdisponering:		
Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses:		
Udbytte for regnskabsåret <i>Dividende für das Geschäftsjahr</i>	0	1.000
Overføres til overført resultat <i>Ergebnisvortrag</i>	1.513.970	483
Disponeret i alt		
Disponierung gesamt	1.513.970	1.483

Balance 31. december

Bilanz at 31. Dezember

Beträge von 2020: DKK.

Beträge von 2019: DDK Tausenden.

Aktiver Aktiva	2020	2019
Note	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
Anlagevermögen		
3 Investeringsejendomme		
<i>Anlageimmobilien</i>	95.402.285	95.822
Materielle anlægsaktiver i alt		
<i>Materielles Anlagevermögen gesamt</i>	<u>95.402.285</u>	<u>95.822</u>
Anlægsaktiver i alt		
Anlagenvermögen gesamt	<u>95.402.285</u>	<u>95.822</u>
 Omsætningsaktiver		
Umlaufvermögen		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	0	31
Andre tilgodehavender		
<i>Andere Forderungen</i>	<u>416.255</u>	<u>45</u>
Tilgodehavender i alt		
<i>Forderungen gesamt</i>	<u>416.255</u>	<u>76</u>
Likvide beholdninger		
<i>Flüssige Mittel</i>	<u>631.566</u>	<u>876</u>
Omsætningsaktiver i alt		
Umlaufvermögen gesamt	<u>1.047.821</u>	<u>952</u>
 Aktiver i alt		
Aktiva gesamt	<u>96.450.106</u>	<u>96.774</u>

Balance 31. december
Bilanz at 31. Dezember

Beträge von 2020: DKK.

Beträge von 2019: DDK Tausenden.

Passiver <i>Passiva</i>	2020	2019
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital <i>Eigenkapital</i>		
Virksomhedskapital <i>Unternehmenskapital</i>	500.000	500
Overført resultat <i>Gewinnvortrag</i>	1.997.078	483
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr</i>	<u>0</u>	<u>1.000</u>
Egenkapital i alt <i>Eigenkapital gesamt</i>	<u>2.497.078</u>	<u>1.983</u>
 Hensatte forpligtelser <i>Rückstellungen</i>		
Hensættelser til udskudt skat <i>Lantente Steuerschulden</i>	<u>608.272</u>	<u>279</u>
Hensatte forpligtelser i alt <i>Rückstellungen gesamt</i>	<u>608.272</u>	<u>279</u>
 Gældsforpligtelser <i>Verbindlichkeiten</i>		
Ansvarlig lånekapital <i>Haftendes Fremdkapital</i>	33.800.000	33.800
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	<u>56.486.857</u>	<u>59.727</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>90.286.857</u>	<u>93.527</u>

Balance 31. december
Bilanz at 31. Dezember

Beträge von 2020: DKK.

Beträge von 2019: DDK Tausenden.

Passiver			
<i>Equity and liabilities</i>			
Note		<u>2020</u>	<u>2019</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld		
	<i>Kurzfristiger Teil langfristiger Verbindlichkeiten</i>	1.940.000	853
	Gæld til pengeinstitutter		
	<i>Verbindlichkeiten gegenüber Banken</i>	0	4
	Anden gæld		
	<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	<u>1.117.899</u>	<u>128</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>3.057.899</u>	<u>985</u>
	Gældsforpligtelser i alt		
	<i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>93.344.756</u>	<u>94.512</u>
	Passiver i alt		
	<i>Passiva gesamt</i>	<u>96.450.106</u>	<u>96.774</u>
1	Oplysninger om dagsværdi		
	<i>Informationen zum Zeitwert</i>		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	<i>Verpfändungen und Sicherheiten</i>		
6	Eventualposter		
	<i>Zufälligkeiten</i>		

Noter

Notes

Beträge von 2020: DKK.

Beträge von 2019: DKK in Tausenden.

1. Oplysninger om dagsværdi

Informationen zum Zeitwert

	Investerings- ejendomme Anlageim- mobilien
Dagsværdi 31. december 2020	
Zeitwert 31. Dezember 2020	<u>95.402.285</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	
Änderungen des Jahreszeitwerts in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	<u>-419.461</u>

Noter
Anhang

Beträge von 2018: DKK

Beträge von 2017: DKK in Tausenden

	1/1 2020 - 31/12 2020	23/8 2018 - 31/12 2019
	<u> </u>	<u> </u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Sonstige Finanzaufwendungen		
Andre finansielle omkostninger		
Sonstige Zinsaufwendungen	2.104.043	2.218
	<u>2.104.043</u>	<u>2.218</u>

Noter

Notes

Beträge von 2020: DKK.

Beträge von 2019: DDK Tausenden.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Anlageimmobilien		
Kostpris 1. januar 2020		
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten 1. Januar 2020</i>	95.808.218	0
Tilgang i årets løb		
<i>Zugang während des Jahres</i>	<u>0</u>	<u>95.808</u>
Kostpris 31. december 2020		
<i>Anschaffungs- oder Herstellungskosten 31. Dezember 2020</i>	<u>95.808.218</u>	<u>95.808</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020		
<i>Zeitwertberichtigungen 1. Januar 2020</i>	13.528	0
Årets regulering til dagsværdi		
<i>Zeitwertberichtigungen zum Tageswert</i>	<u>-419.461</u>	<u>14</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020		
<i>Zeitwertberichtigungen 31. Dezember 2020</i>	<u>-405.933</u>	<u>14</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		
<i>Buchwert Jahresende, 31. Dezember 2020</i>	<u>95.402.285</u>	<u>95.822</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene.

Die Berechnung der Rendite der einzelnen Objekte basiert auf den erwarteten Mieteinnahmen bei Vollvermietung der Objekte.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Die angewandte Bewertungsmethode ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Selskabets ejendom er værdiansat på baggrund af et afkast på 5,80-6,22%.

Die Immobilien der Gesellschaft werden auf Basis einer Rendite zwischen 5,80-6,22% bewertet.

Afkastprocenterne skal ses på baggrund af, at selskabets ejendomme er beliggende i centrum.

Rücklaufquoten sollten auf der Grundlage gesehen werden, dass die Eigenschaften des Unternehmens in der Mitte angesiedelt sind.

Noter

Notes

Beträge von 2020: DKK.

Beträge von 2019: DKK in Tausenden.

4. Gældsforpligtelser

Verbindlichkeiten

	Gæld i alt 31/12 2020 <i>Schulden gesamt</i> 31 Dez. 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld <i>Kurzfristiger Teil</i> <i>der langfristigen</i> <i>Schulden</i>	Langfristet gæld 31/12 2020 <i>Langfristige</i> <i>Schulden</i> 31 Dez. 2020	Restgæld efter 5 år <i>Restschuld nach</i> <i>5 Jahren</i>
Ansvarlig lånekapital <i>Haftendes Fremdkapital</i>	33.800.000	0	33.800.000	33.800.000
Gæld til realkreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber</i> <i>Kreditinstituten</i>	58.426.857	1.940.000	56.486.857	0
	92.226.857	1.940.000	90.286.857	33.800.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Verpfändungen und Sicherheiten

Prioritetsgæld i moderselskabet er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør t.kr. 95.402.

Hypothekenschulden sind durch ein Pfandrecht an den Immobilien und Mietertragen des Unternehmens gesichert.

Der Buchwert mit Pfandrecht belasteten Immobilien beträgt DKK Tausenden 95.402.

6. Eventualposter

Zufälligkeiten

Eventualforpligtelser

Zufallsverbindlichkeiten

Der er ingen eventualforpligtelser.

Es gibt keine Zufälligkeiten.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- og Bewertungsmethoden

Årsrapporten for AG-5 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Der Geschäftsbericht der AG-5 A/S wurde in Übereinstimmung mit den für die Größenklasse B-Gesellschaften geltenden Bestimmungen abgegeben. Darüber hinaus hat sich das Unternehmen entschieden, bestimmte Regeln für Unternehmen der Größenklasse C zu befolgen.

Der Jahresabschluss wurde nach den gleichen Methoden wie im Vorjahr erstellt und in Dänischen Kronen dargestellt.

Gewinn- og Verlustrechnung

Bruttogewinn

Mieterträge beinhalten Erträge durch Vermietung von Immobilien sowie berechnete Nebenkosten und werden in der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum, den die Miete betrifft, eingerechnet. Erträge durch Heizkostenabrechnung werden in der Bilanz als Salden mit den Mietern einberechnet.

Zu sonstigen externen Aufwendungen gehören für die ordentlichen Tätigkeiten des Unternehmens anfallenden Kosten, hierunter Raumkosten, Büroaufwand, Verkaufsförderungsaufwendungen u dgl. In diesen Posten werden außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen im Umlaufvermögen einbezogen.

Aufwendungen auf Anlageimmobilien beinhalten Aufwendungen bezüglich des Betriebes der Immobilien, Reparations- und Instandhaltungsaufwände, Steuern, Gebühren und andere Aufwände. Aufwände durch Heizkostenabrechnung werden in der Bilanz als Salden mit den Mietern einberechnet.

Zeitwertberichtigungen von Investierungsimmobilien

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Zeitwertberichtigungen der Investierungsimmobilien umfassen Anpassungen des Geschäftsjahres der vom Unternehmen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Sonstige Finanzerträge

Finanzielle Erträge und Aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Beträgen erfasst, die sich auf das Geschäftsjahr beziehen. Zu den Finanzposten zählen Zinserträge und -aufwendungen, Schulden und Transaktionen in Fremdwährung, Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Zuschläge und Erstattungen im Rahmen des Vorsteuersystems usw.

Gewinnsteuer des Jahres

Die Steuern des Jahres, die aus den aktuellen Körperschaftssteuern und Änderung der latenten Steuern bestehen, werden in der Erfolgsrechnung mit dem Teil, der dem Ergebnis des Jahres zugerechnet werden kann, und direkt im Eigenkapital mit dem Teil, der als Eintrag direkt in das Eigenkapital zugerechnet werden kann, erfasst.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Bilanz

Anlageimmobilien

Anlageimmobilien werden bei Ersterfassung mit ihren Anschaffungskosten bewertet, die sich aus dem Kaufpreis der Immobilien zuzüglich etwaiger damit direkt verbundener Beschaffungskosten zusammensetzen.

Anlageimmobilien werden anschließend zu dem Marktwert bemessen, welcher dem Betrag entspricht, zu welchem die einzelne Immobilie am Bilanztag an einen unabhängigen Käufer verkauft werden kann. Der Tageswert wird als der zu berechnende Kapitalwert der zu erwartenden Zahlungsströme aus den einzelnen Immobilien berechnet.

Bei der Berechnung des Barwertes wird ein Renditebedarf angewendet, welcher für jede einzelne Immobilie auf Grundlage der geltenden Marktverhältnisse am Bilanztag für die betreffende Immobilienart, die Lage der Immobilie, die Bonität des Mieters usw. festgesetzt wird, so dass der Renditebedarf den aktuellen Renditebedarf gleichwertiger Immobilien auf dem Markt wiedergibt.

Forderungen

Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in der Regel dem Nennwert entsprechen.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Um den erwarteten Verlust auszugleichen, werden Abschreibungen auf den Nettoveräußerungswert vorgenommen. Das Unternehmen hat sich entschieden, IAS 39 als Grundlage für die Interpretation bei der Erfassung von Abschreibungen auf finanzielle Vermögenswerte zu verwenden. Dies bedeutet, dass Abschreibungen vorgenommen werden müssen, um Verluste auszugleichen, wenn ein objektiver Hinweis darauf vorliegt, dass eine Forderung oder ein Portfolio von Forderungen eine Wertminderung darstellt. Wenn ein objektiver Hinweis darauf vorliegt, dass eine einzelne Forderung wertgemindert ist, werden Abschreibungen auf individueller Ebene vorgenommen.

Flüssige Mittel

Zu flüssige Mittel gehören liquide Bestände und Bankguthaben.

Eigenkapital

Dividend

Die für das Jahr voraussichtlich ausgeschüttete Dividende wird als separater Posten im Eigenkapital erfasst.

Körperschaftsteuer und Latente Steuern

Die Steuern des Jahres, die aus den aktuellen Körperschaftsteuern und Änderung der latenten Steuern bestehen, werden in der Erfolgsrechnung mit dem Teil, der dem Ergebnis des Jahres zugerechnet werden kann, und direkt im Eigenkapital mit dem Teil, der als Eintrag direkt in das Eigenkapital zugerechnet werden kann, erfasst.

Latente Steuern sind die Steuern auf alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert von Vermögenswerten und Schulden, die auf der Grundlage der geplanten Nutzung des Vermögenswerts bzw. der Begleichung der Verbindlichkeit berechnet werden.

Anvendt regnskabspraksis

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Latente Steuern werden auf der Grundlage der Steuervorschriften und Steuersätze bewertet, die nach den zum Bilanzstichtag geltenden Rechtsvorschriften gelten, wenn die latente Steuer voraussichtlich als laufende Steuer freigegeben wird.

Verbindlichkeiten

Verpflichtungen auf Anlageimmobilien werden nach den fortgeführten Anschaffungskosten bemessen.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten, die in der Regel dem Nominalbetrag entsprechen, bewertet.