

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

CVR-nummer: 30692284

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/1 2025

Rikke Lund Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 24. januar 2025

Direktion

Rikke Lund Nielsen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

AG Ejendomme Odense ApS
Bredbjergvej 46
5230 Odense M

CVR-nr.: 30 69 22 84
Stiftet: 22. juni 2007
Kommune: Odense

Direktion

Rikke Lund Nielsen

Pengeinstitut

Nordfyns Bank
Adelgade 49
5400 Bogense

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023 tkr.
BRUTTORESULTAT	507.408	479
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-42.850	-86
DRIFTSRESULTAT	464.558	393
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-11.188	-7
Andre finansielle omkostninger.....	-198.479	-150
RESULTAT FØR SKAT	254.891	236
3 Skat af årets resultat.....	-56.289	-52
ÅRETS RESULTAT	198.602	184
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	500
Overført resultat.....	48.602	-316
DISPONERET I ALT	198.602	184

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024	2023 tkr.
4 Investeringsejendomme	4.996.250	4.996
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	43
Materielle anlægsaktiver	4.996.250	5.039
ANLÆGSAKTIVER	4.996.250	5.039
 AKTIVER	 4.996.250	 5.039

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024	2023 tkr.
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	662.214	613
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	500
EGENKAPITAL	937.214	1.238
Hensættelse til udskudt skat	510.069	514
HENSATTE FORPLIGTELSE	510.069	514
Prioritetsgæld	2.121.049	2.216
Deposita	218.059	212
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.339.108	2.428
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	93.936	79
Kreditinstitutter	942.001	508
Gæld til tilknyttede virksomheder	45.230	137
Gæld til kapitalinteresser	0	4
Selskabsskat	61.383	66
Anden gæld	67.309	65
Kortfristede gældsforpligtelser	1.209.859	859
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.548.967	3.287
PASSIVER	4.996.250	5.039

- 6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 tkr.
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	613.612	929
Årets resultat	198.602	184
Foreslået udbytte.....	-150.000	-500
Overført resultat ultimo	662.214	613
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	500.000	500
Foreslået udbytte.....	150.000	500
Udloddet udbytte	-500.000	-500
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	150.000	500
EGENKAPITAL.....	937.214	1.238

NOTER

	2024	2023 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 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	60.416	64
Regulering af udskudt skat	-4.127	-12
Skat af årets resultat i alt	56.289	52

NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	3.891.195	428.533
Kostpris 31. december 2024	3.891.195	428.533
Opskrivninger, primo.....	1.105.055	0
Opskrivninger 31. december 2024	1.105.055	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-385.683
Årets af-/nedskrivninger	0	-42.850
Af-/nedskrivninger 31. december 2024	0	-428.533
Materielle anlægsaktiver i alt	4.996.250	0

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 2025.

	2024	2023
Dagsværdi af investeringsejendommen udgør kr.	4.996.250	4.996.250
Afkastkrav	6,59%	6%

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.295.337	2.214.985	93.936	1.705.205
Deposita	211.708	218.059	0	0
	2.507.045	2.433.044	93.936	1.705.205

NOTER

	2024	2023
		tkr.
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
	Årets urealiserede	
	Værdi ultimo gevinst eller tab	Årets ændringer i
	indregnet	i indregnet
	idagsværdi	indregnet
	balancen	resultatopgørelsen i §49.3 reserven
Investerings ejendomme	4.996.250 0 0	
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. 2.214.985 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 2024 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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes 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 kildeskatte 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 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 "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Rikke Lund Nielsen

Direktør

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-01-24 12:24:25 UTC



Rikke Lund Nielsen

Dirigent

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-01-24 12:25:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter