



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**APS SPKR NR. 1724**

**BONDOVEJ 2, 5250 ODENSE SV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2023

---

Connie Gura Labich

**CVR-NR. 10 48 39 72**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ApS SPKR NR. 1724 Bondovej 2 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 10 48 39 72 Stiftet: 1. november 1986 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Connie Gura Labich Daniel Kaminski Rotenberg Anders Henriksen Jakup Wejhe Simonsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ApS SPKR NR. 1724.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. april 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Connie Gura Labich

\_\_\_\_\_  
Daniel Kaminski Rotenberg

\_\_\_\_\_  
Anders Henriksen

\_\_\_\_\_  
Jakup Wejhe Simonsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i ApS SPKR NR. 1724*

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS SPKR NR. 1724 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>945.069</b>	<b>698.837</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-212.155	-156.475
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>732.914</b>	<b>542.362</b>
Skat af årets resultat.....	3	-166.592	-119.290
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>566.322</b>	<b>423.072</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		566.322	423.072
<b>I ALT</b> .....		<b>566.322</b>	<b>423.072</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		8.000.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.000.000	8.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.000.000</b>	<b>8.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		14.045	0
Tilgodehavender.....		14.045	0
Likvide beholdninger.....		298.517	256.947
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>312.562</b>	<b>256.947</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.312.562</b>	<b>8.256.947</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		989.396	423.074
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.189.396</b>	<b>623.074</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		678.908	678.512
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>678.908</b>	<b>678.512</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.731.973	2.885.744
Gæld til pengeinstitutter.....		2.097.394	2.510.445
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.829.367	5.396.189
Gæld til realkreditinstitutter.....		153.771	152.206
Gæld til pengeinstitutter.....		415.186	407.188
Selskabsskat.....		62.492	86.910
Anden gæld.....		983.442	912.868
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.614.891	1.559.172
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.444.258</b>	<b>6.955.361</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.312.562</b>	<b>8.256.947</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	423.074	623.074
Forslag til resultatdisponering.....		566.322	566.322
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>989.396</b>	<b>1.189.396</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	4	1
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	25.689	20.064	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	186.466	136.411	
	<b>212.155</b>	<b>156.475</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	162.492	118.910	3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	3.704	-16	
Regulering af udskudt skat.....	396	396	
	<b>166.592</b>	<b>119.290</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	4
Kostpris 1. januar 2022.....		5.335.465	
Kostpris 31. december 2022.....		<b>5.335.465</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		2.664.535	
Opskrivninger 31. december 2022.....		<b>2.664.535</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>8.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervsejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....		8.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. 0.			
Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et forrentningskrav.			
Ejendommen anvendes til praktiserende lægeklinik, og er fuldt udlejet.			
Der er taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på 525 t.kr. og et forrentningskrav på 6,5%. Forrentningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed i Odense SV, m.v.			

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.885.744	153.771	2.261.106	3.037.950	
Gæld til pengeinstitutter.....	2.512.580	415.186	799.950	2.917.633	
	<b>5.398.324</b>	<b>568.957</b>	<b>3.061.056</b>	<b>5.955.583</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
Ingen					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 2.886 er stillet pant i ejendommen Bondovej 2, Odense SV.					
Til sikkerhed for alle mellemværender med selskabets pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev t.kr. 1.700 i ejendommen Bondovej 2, Odense SV.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS SPKR NR. 1724 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Selskabet er fusioneret med Lægehuset Bondovej af 2011 ApS ved en skattefri omvendt lodret fusion med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2021.

Årsregnskabet for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021 omfatter således aktiviteterne for både det fortsættende selskab og det ophørende selskab Lægehuset Bondovej af 2011 ApS.

Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet ved anvendelse af den bogførte værdis metode.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.