

Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 59 ApS
(CVR-nr. 29 39 16 61)Odensevej 115
5260 Odense S**ÅRSRAPPORT 2022**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2023

Dirigent

Jacob Bjerg Iversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisorers revisionspåtegning.....	2 - 4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december 2022, aktiver	11
Balance pr. 31. december 2022, passiver	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 59 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Revision fravælges fremadrettet, og ledelsen anser betingelserne herfor for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. april 2023

Direktion:

Jacob Bjerg Iversen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 59 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 59 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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 væsentlige, 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 tilsidesættelse 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.
- 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.

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.

Odense, den 21. april 2023

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 59 ApS
Odensevej 115
5260 Odense S

CVR-nr.: 29 39 16 61
Stiftet: 16. februar 2006
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion Jacob Bjerg Iversen

Revision SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 59 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	60%

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

I dagsværdireserven indregnes årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter. Valutakursændringer ved omregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i nettoreserve efter indre værdis metode.

I reserve for udviklingsomkostninger indregnes et beløb svarende til aktiverede udviklingsomkostninger. Reserven reduceres i takt med, at udviklingsomkostninger afskrives.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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.

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 nettorealisationseværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 2022
1. JANUAR - 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>2022 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2021 i</u> <u>1.000 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE	498.751	491
Afskrivninger	-94.516	-95
DRIFTSRESULTAT	404.235	396
1. Finansielle indtægter	590.013	0
2. Finansielle omkostninger	-422.289	-101
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	571.959	295
3. Skat af årets resultat	-125.811	-65
ÅRETS RESULTAT	<u>446.148</u>	<u>230</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	446.148	230
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>446.148</u>	<u>230</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2022 i hele kr.</u>	<u>2021 i 1.000 kr.</u>
	ANLÆGSAKTIVER:		
4.	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger	7.354.741	7.449
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>7.354.741</u>	<u>7.449</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	Likvide beholdninger	147.341	171
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>147.341</u>	<u>171</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>7.502.082</u></u>	<u><u>7.620</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

<u>Note</u>	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	200.000	200
Overført resultat	3.003.632	2.557
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>3.203.632</u>	<u>2.757</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Hensættelser til udskudt skat	<u>580.149</u>	<u>612</u>
5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	<u>2.523.000</u>	<u>2.868</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
5. Kortfristet del af langfristet gæld	120.000	190
Gæld til tilknyttede virksomheder	839.557	1.093
Skyldig sambeskatningsbidrag	158.070	28
Anden gæld	<u>77.674</u>	<u>72</u>
	<u>1.195.301</u>	<u>1.383</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>3.718.301</u>	<u>4.251</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>7.502.082</u></u>	<u><u>7.620</u></u>
6. EVENTUALPOSTER		
7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
8. NÆRTSTÅENDE PARTER		
9. USÆDVANLIGE FORHOLD		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2022 i</u> hele kr.	<u>2021 i</u> 1.000 kr.
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	200.000	200
Saldo ultimo	<u>200.000</u>	<u>200</u>
 Overført resultat:		
Saldo primo	2.557.484	2.327
Årets resultat	446.148	230
Saldo ultimo	<u>3.003.632</u>	<u>2.557</u>
 Foreslået udbytte:		
Saldo primo	0	0
Betalt udbytte	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
 EGENKAPITAL, ULTIMO	 <u>3.203.632</u>	 <u>2.757</u>

NOTER

Note	2022 i hele kr.	2021 i 1.000 kr.
1. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter m.v. i øvrigt	590.013	0
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	403.514	75
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	18.775	26
	<u>422.289</u>	<u>101</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering af udskudt skat	-32.259	37
Skattegodtgørelse sambeskatning	158.070	28
	<u>125.811</u>	<u>65</u>
4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022		<u>9.088.700</u>
Årets tilgang		0
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>9.088.700</u>
Afskrivninger 1. januar 2022		1.639.443
Årets afskrivninger		<u>94.516</u>
Afskr. 31. december 2022		<u>1.733.959</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>7.354.741</u>

NOTER

Note

5. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/1 2022</u> gæld i alt	<u>31/12 2022</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>3.058.167</u>	<u>2.643.000</u>	<u>120.000</u>	<u>2.000.000</u>

6. **EVENTUALPOSTER M.V.:**

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for B.I. Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for selskabets lån i Nordea Realkredit, tkr. 2.643, er deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 3.800 med pant i ejendommen Ole Rømersvej 59, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 7.355.

Til sikkerhed for selskabets og øvrige koncernselskabers engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på tkr. 2.500 med pant i ejendom Ole Rømers Vej 59, samt tillige kaution for BI Holding ApS' engagement.

8. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

B.I. Holding ApS
Odensevej 115
5260 Odense S

9. **USÆDVANLIGE FORHOLD:**

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jacob Bjerg Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Bjerg Iversen

Dirigent

ID: e1f73bad-3ab4-4503-9724-b43028cd9eb8

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 11:54:54

Underskrevet med MitID



Jacob Bjerg Iversen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Bjerg Iversen

Direktør

ID: e1f73bad-3ab4-4503-9724-b43028cd9eb8

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 11:54:54

Underskrevet med MitID



Peder Grønnegaard Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peder Grønnegaard Rasmussen

Revisor

ID: b9b23ae6-98d0-48b0-b95b-73968851dec1

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 12:24:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 943fa7qTpxX250104950

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.