

## Rotna OMK ApS

Skovalleen 6  
5250 Odense SV

CVR nr. 32 34 57 00

## Årsrapport 2022

Godkendt på generalforsamlingen  
den 5. maj 2023

---

Bjørn Lindhardt Wils  
**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning..... 7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance..... 12

Egenkapitalopgørelse..... 14

Noter..... 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Rotna OMK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. maj 2023

Direktion

**Bjørn Lindhardt Wils**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Rotna OMK ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rotna OMK ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 5. maj 2023

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Klaus Arvad Johansen**  
Registreret revisor  
mne11348

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Rotna OMK ApS  
Skovalleen 6  
5250 Odense SV

E-mail: blwils@me.com

CVR-nr.: 32 34 57 00  
Stiftet: 16. december 2013  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bjørn Lindhardt Wils

**Pengeinstitut**

Danske Bank, Private Banking Odense  
Albani Torv 2  
5000 Odense C

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ingen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er usikkerhed og skøn i forbindelse med fastsættelsen af værdien.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi.

Vi henviser til note 2.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Rotna OMK ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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 danske koncernforbundne virksomheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering 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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER**

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.127.010</b>	<b>1.081.796</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.127.010</b>	<b>1.081.796</b>
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-327.923	1.729.182
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>799.087</b>	<b>2.810.978</b>
Andre finansielle indtægter .....	865	865
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-90.192	-94.454
Andre finansielle omkostninger .....	-175.706	-171.734
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>534.054</b>	<b>2.545.655</b>
Beregnete skatter.....	-117.492	-382.051
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>416.562</b>	<b>2.163.604</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	416.562	2.163.604
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>416.562</b>	<b>2.163.604</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme.....	24.000.000	24.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>24.000.000</b>	<b>24.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>24.000.000</b>	<b>24.300.000</b>
Andre tilgodehavender.....	20.764	0
Periodeafgrænsningsposter .....	4.275	4.182
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>25.039</b>	<b>4.182</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>106.722</b>	<b>181.044</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>131.761</b>	<b>185.226</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>24.131.761</b>	<b>24.485.226</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	100.000	100.000
Overført resultat.....	3.287.907	2.871.345
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.387.907</b>	<b>2.971.345</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	168.421	221.195
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>168.421</b>	<b>221.195</b>
Prioritetsgæld.....	15.189.873	15.475.698
Deposita.....	547.615	556.889
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.334.185	4.693.137
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>20.071.673</b>	<b>20.725.724</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	285.364	312.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.732	21.176
Selskabsskat.....	170.266	160.856
Anden gæld.....	30.398	71.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>503.760</b>	<b>566.962</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>20.575.433</b>	<b>21.292.686</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>24.131.761</b>	<b>24.485.226</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	100.000	100.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Overført resultat, primo .....	2.871.345	707.741
Årets resultat.....	416.562	2.163.604
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>3.287.907</b>	<b>2.871.345</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.387.907</b>	<b>2.971.345</b>

## NOTER

	2022	2021
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Årets værdiregulering af investeringsejendomme.....	-327.923	1.729.182
	<u>-327.923</u>	<u>1.729.182</u>

## NOTER

	Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	23.591.745
Tilgang i årets løb .....	27.923
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022.....	23.619.668
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	708.255
Årets opskrivninger.....	-327.923
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022.....	380.332
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022.....	0
	<hr/>
<b>Bogført værdi ultimo.....</b>	<b>24.000.000</b>
	<hr/> <hr/>

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,11 % - 5,11 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen, og vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendom kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,11	27.621.021	24.000.000	3.621.021
4,36	26.068.647	24.000.000	2.068.647
4,61	24.000.000	24.000.000	0
4,86	23.443.027	24.000.000	-556.973
5,11	22.322.899	24.000.000	-1.677.101



## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	15.788.676	15.475.237	285.364	13.123.376
Deposita .....	556.889	547.615	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.693.137	4.334.185	0	0
	<u>21.038.702</u>	<u>20.357.037</u>	<u>285.364</u>	<u>13.123.376</u>

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til administrationsselskabet, Goodwills Holding ApS, CVR nr. 34 68 73 58, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Carlsgade 8, Odense C	10.352.000	14.800.000
Rødegårdsvej 31, Odense C	6.369.000	9.200.000

5. maj 2023

KJ/SA/CC/1

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.

## Bjørn Lindhardt Wils

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjørn Lindhardt Wils

Direktør

ID: 979e54f9-bf17-4a52-b3e5-faef2de6f74d

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 12:56:43

Underskrevet med MitID



## Klaus Arvad Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Arvad Johansen

Revisor

ID: ce542b8c-d82f-4122-b7cc-e5df1f1b3a0c

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 13:00:56

Underskrevet med MitID



## Bjørn Lindhardt Wils

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjørn Lindhardt Wils

Dirigent

ID: 979e54f9-bf17-4a52-b3e5-faef2de6f74d

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 13:03:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 103a92MwuRn249951789

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](http://www.esignatur.dk).