

## **Byhusene Odense C ApS**

**Adelgade 7, st., 5000 Odense C**

**CVR-nr. 38 60 65 22**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. juni 2023

---

Asger Fischer Bøhnke  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Byhusene Odense C ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. maj 2023

### Direktion

Asger Fischer Bøhnke

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Byhusene Odense C ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Byhusene Odense C ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

Odense, den 14. maj 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne6513

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Byhusene Odense C ApS Adelgade 7, st. 5000 Odense C CVR-nr.: 38 60 65 22 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Odense
Direktion	Asger Fischer Bøhnke
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling af byggeprojekter, herunder køb og salg.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen på 3,85%, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi. Der henvises til note 5.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 910.856, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.420.555.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.408.349</b>	<b>1.466</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-73.050	5.600
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.335.299</b>	<b>7.066</b>
Finansielle indtægter	2	12.140	160
Finansielle omkostninger	3	-178.803	-183
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.168.636</b>	<b>7.043</b>
Skat af årets resultat	4	-257.780	-1.549
<b>Årets resultat</b>		<b>910.856</b>	<b>5.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		500.000	0
Overført resultat		410.856	5.494
		<b>910.856</b>	<b>5.494</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	36.740.000	36.799
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>36.740.000</b>	<b>36.799</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>36.740.000</b>	<b>36.799</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	859
Andre tilgodehavender		91.577	6
<b>Tilgodehavender</b>		<b>91.577</b>	<b>865</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>48.542</b>	<b>211</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>140.119</b>	<b>1.076</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>36.880.119</b>	<b>37.875</b>



**Balance 31. december**

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		7.870.555	7.460
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>8.420.555</b>	<b>7.510</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.404.000	3.421
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.404.000</b>	<b>3.421</b>
Gæld til kreditinstitutter		23.431.503	23.812
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>23.431.503</b>	<b>23.812</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	395.000	393
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.756	26
Gæld til tilknyttede virksomheder		486.792	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.755	3
Skyldigt sambeskatningsbidrag		274.780	319
Anden gæld		28.000	1.971
Deposita og forudbetalt leje		433.978	420
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.624.061</b>	<b>3.132</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.055.564</b>	<b>26.944</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>36.880.119</b>	<b>37.875</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	7.459.699	0	7.509.699
Årets resultat	0	410.856	500.000	910.856
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>7.870.555</b>	<b>500.000</b>	<b>8.420.555</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.140	160
	<b>12.140</b>	<b>160</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	178.803	183
	<b>178.803</b>	<b>183</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	274.780	319
Regulering af udskudt skat tidligere år	-17.000	1.230
	<b>257.780</b>	<b>1.549</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	22.241.636
Kostpris 31. december	22.241.636
Værdireguleringer 1. januar	14.571.414
Årets værdireguleringer	-73.050
Værdireguleringer 31. december	14.498.364
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>36.740.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom der er klassificeret som boliglejemål. Investeringsejendommen er beliggende i Odense. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet er fastsat for ejendommen til 3,85%.

Ved opgørelse af værdien for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- og administrationsomkostninger fratrækkes, herunder vedligeholdelsesomkostninger.

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,35	3,85	4,35
Dagsværdi	42.220.000	36.740.000	32.510.000
Ændring i dagsværdi	5.480.000	0	-4.230.000

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til kreditinstitutter	24.205.564	23.826.503	395.000	20.160.000
	<b>24.205.564</b>	<b>23.826.503</b>	<b>395.000</b>	<b>20.160.000</b>

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, Bøhnke Holding ApS, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.827, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 36.740.

Selskabet har tinglyst afgiftspantebrev på t.kr. 1.100 i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byhusene Odense C ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift for at opnå årets lejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 3,85%.

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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

### 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, så forskellen mellem netto-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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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