

## **Ejendomsselskabet Rømersvej 3 ApS**

Herluf Trolles Vej 10, 5220 Odense SØ

**CVR-nr. 39 01 71 56**

**Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7. juni 2019

---

Asger Fischer Bøhnke  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 17. oktober - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. oktober 2017 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Rømersvej 3 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. oktober 2017 - 31. december 2018.

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 3. juni 2019

### Direktion

Asger Fischer Bøhnke

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Rømersvej 3 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Rømersvej 3 ApS for regnskabsåret 17. oktober 2017 - 31. december 2018 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 FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 3. juni 2019

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne6513

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Rømersvej 3 ApS Herluf Trolles Vej 10 5220 Odense SØ CVR-nr.: 39 01 71 56 Regnskabsperiode: 17. oktober 2017 - 31. december 2018 Stiftet: 17. oktober 2017 Hjemsted: Odense
Direktion	Asger Fischer Bøhnke
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt herved beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 2.974.604, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 3.024.604.

### 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 17. oktober - 31. december

	Note	2017/18
		kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.385.584</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-100.693
Finansielle omkostninger		-474.597
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.810.294</b>
Skat af årets resultat	2	-835.690
<b>Årets resultat</b>		<b>2.974.604</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		2.974.604
		<b>2.974.604</b>

## Balance 31. december

	Note	2017/18 kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		3.920.107
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.920.107</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.920.107</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.144
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.698
Periodeafgrænsningsposter		12.631
<b>Tilgodehavender</b>		<u>98.473</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>188.015</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>286.488</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.206.595</u></u>



## Balance 31. december

	Note	2017/18
		kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		2.974.604
<b>Egenkapital</b>		<b>3.024.604</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.956
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.133
Selskabsskat		831.690
Anden gæld		236.212
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.177.991</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.177.991</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.206.595</b>
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 17. oktober	0	0	0
Årets resultat	0	2.974.604	2.974.604
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>2.974.604</b>	<b>3.024.604</b>

## Noter

	2017/18
	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	831.690
Årets udskudte skat	<u>4.000</u>
	<b><u>835.690</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og byg-
	ninger
	kr.
Kostpris 17. oktober	0
Tilgang i årets løb	26.595.850
Afgang i årets løb	<u>-22.575.050</u>
Kostpris 31. december	<u>4.020.800</u>
Af- og nedskrivninger 17. oktober	0
Årets afskrivninger	<u>100.693</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>100.693</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.920.107</u></b>

## Noter

### 4 Eventualposter mv.

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt afgiftspantebrev for t.kr. 8.055 i en andel af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 250. Afgiftspantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rømersvej 3 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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.

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraxis

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Øvrige bygninger	30 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi