

## **Ejendomsselskabet Rømersvej 3 ApS**

Adelgade 7, st., 5000 Odense C

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

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. juni 2020

---

Asger Fischer Bøhnke  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 19. juni 2020

### Direktion

Asger Fischer Bøhnke

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rømersvej 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 19. juni 2020

**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 Adelgade 7, st. 5000 Odense C CVR-nr.: 39 01 71 56 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 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.

### 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, 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 3.

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

### Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har, med henblik på at opnå et retvisende billede af Årsrapporten, valgt at ændre regnskabspraksis fra måling af grunde og bygninger til kostpris, til måling til dagsværdi, således ejendommene klassificeres som investeringsejendomme i årsrapporten for 2019.

Ændringen skønnes alene at have regnskabsmæssig effekt på klassificeringen af anlægsaktivet. Sammenligningstallene for regnskabsåret 2018 er tilrettet den nye regnskabspraksis. Der henvises til note 3.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 8.922.622, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 11.947.226.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2017/18 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>612.753</b>	<b>4.387</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.833.809	-101
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.446.562</b>	<b>4.286</b>
Finansielle omkostninger		-2.228	-475
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.444.334</b>	<b>3.811</b>
Skat af årets resultat	2	-2.521.712	-836
<b>Årets resultat</b>		<b>8.922.622</b>	<b>2.975</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		7.922.622	2.975
		<b>8.922.622</b>	<b>2.975</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2017/18 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	3	15.085.000	3.920
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.085.000</b>	<b>3.920</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.085.000</b>	<b>3.920</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		120.185	79
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7
Periodeafgrænsningsposter		12.895	13
<b>Tilgodehavender</b>		<b>133.080</b>	<b>99</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>455.716</b>	<b>188</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>588.796</b>	<b>287</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.673.796</b>	<b>4.207</b>



## Balance 31. december

	Note	2019	2017/18
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		10.897.226	2.975
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>11.947.226</b>	<b>3.025</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.418.000	4
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.418.000</b>	<b>4</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.221	103
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.014.391	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	7
Selskabsskat		107.712	832
Anden gæld		120.246	236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.308.570</b>	<b>1.178</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.308.570</b>	<b>1.178</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.673.796</b>	<b>4.207</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	2.974.604	0	3.024.604
Årets resultat	0	7.922.622	1.000.000	8.922.622
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>10.897.226</b>	<b>1.000.000</b>	<b>11.947.226</b>

## Noter

	2019 kr.	2017/18 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	107.712	832
Årets udskudte skat	2.414.000	4
	<b>2.521.712</b>	<b>836</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		4.020.800
Tilgang i årets løb		331.084
Kostpris 31. december		4.351.884
Værdireguleringer 1. januar		-100.693
Årets værdireguleringer		10.833.809
Værdireguleringer 31. december		10.733.116
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>15.085.000</b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme der er klassificeret som hhv. erhvervslejemål og byggegrund. Investeringsejendommene er beliggende i Odense. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet for erhvervslejemålet er fastsat til 10%, og for byggegrund til kr. 2.500 pr. kvm.

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

### 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 investeringsejendommen med erhvervslejemål, vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	9,50	10,00	10,50
Dagsværdi	15.511.000	15.085.000	14.700.000
Ændring i dagsværdi	426.000	0	-385.000

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, Bøhnke Holding ApS, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt afgiftspantebrev for t.kr. 8.055 i en andel af investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 15.085. Afgiftspantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rømersvej 3 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har, med henblik på at opnå et retvisende billede af Årsrapporten, valgt at ændre regnskabspraksis fra måling af grunde og bygninger til kostpris, til måling til dagsværdi, således ejendommene klassificeres som investeringsejendomme i årsrapporten for 2019.

Ændringen skønnes alene at have regnskabsmæssig effekt på klassificeringen af anlægsaktivet. Sammenligningstallene for regnskabsåret 2018 er tilrettet den nye regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 og tilhørende gæld.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraxis

### 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.

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 10%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

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.

### Gældsforpligtelser

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