

## **Ejendomsselskabet Rømersvej 3 ApS**

Adelgade 7, st., 5000 Odense C

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

**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

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 31. maj 2023

### 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 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 31. maj 2023

### **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 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 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 iøvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi. Der henvises til note 4.

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. 1.158.174, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 13.382.613.

### 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	2021
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>842.016</b>	<b>783</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		827.504	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.669.520</b>	<b>783</b>
Finansielle omkostninger	2	-184.631	-64
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.484.889</b>	<b>719</b>
Skat af årets resultat	3	-326.715	-202
<b>Årets resultat</b>		<b>1.158.174</b>	<b>517</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Overført resultat		-841.826	517
		<b>1.158.174</b>	<b>517</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2020 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	34.290.576	17.670
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.290.576</b>	<b>17.670</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>34.290.576</b>	<b>17.670</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		113.659	86
<b>Tilgodehavender</b>		<b>113.659</b>	<b>86</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>113.659</b>	<b>86</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>34.404.235</b>	<b>17.756</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2020
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		11.332.613	12.174
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>13.382.613</b>	<b>12.224</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.672.000	2.463
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.672.000</b>	<b>2.463</b>
Kreditinstitutter		11.484.604	944
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.488.057	15
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.186.453	1.893
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.113	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		118.030	132
Anden gæld		69.365	85
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.349.622</b>	<b>3.069</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.349.622</b>	<b>3.069</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>34.404.235</b>	<b>17.756</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	12.174.439	0	12.224.439
Årets resultat	0	-841.826	2.000.000	1.158.174
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>11.332.613</b>	<b>2.000.000</b>	<b>13.382.613</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	78.000	60
Andre finansielle omkostninger	106.631	4
	<b>184.631</b>	<b>64</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	118.030	132
Årets udskudte skat	208.685	70
	<b>326.715</b>	<b>202</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		6.956.853
Tilgang i årets løb		15.792.659
Kostpris 31. december		22.749.512
Værdireguleringer 1. januar		10.713.560
Årets værdireguleringer		827.504
Værdireguleringer 31. december		11.541.064
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>34.290.576</b>

## Noter

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

#### 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 erhvervs ejendom I er fastsat til 9,77%. Erhvervs ejendom II er fortsat under opførelse og indregnes derfor til kostpris.

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 I 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	9,27	9,77	10,27
Dagsværdi	9.840.000	9.336.000	8.882.000
Ændring i dagsværdi	504.000	0	-454.000

## Noter

### 5 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt ejerpantebrev for t.kr. 48.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 34.291.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rømersvej 3 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.

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

### 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### 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 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 regnskabspraksis

### 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 for erhvervsejendom I er fastsat til 9,77%. Erhvervsejendom II er fortsat under opførelse og indregnes derfor til kostpris.

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### **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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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