

Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS

Adelgade 7, st., 5000 Odense C

CVR-nr. 52 83 19 11

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. juni 2022

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 2021 for Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 8. april 2022

Direktion

Asger Fischer Bøhnke

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 8. april 2022

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

Peter Ørnfeldt Thomsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne6513

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS
Adelgade 7, st.
5000 Odense C
CVR-nr.: 52 83 19 11
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Odense kommune

Direktion Asger Fischer Bøhnke

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne, at drive investeringsvirksomhed og anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

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 2021 udviser et underskud på kr. 125.578, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.020.684.

Selskabet har fra moderselskab modtaget støtteerklæring, hvori moderselskabet indestår for selskabets videre drift i mindst 1 år fra regnskabsafslutningen.

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	2021 kr.	2020 t.kr.
Bruttotab		-85.267	-85
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.079
Resultat før finansielle poster		-85.267	2.994
Andre finansielle omkostninger	3	-76.113	-72
Resultat før skat		-161.380	2.922
Skat af årets resultat	4	35.802	-643
Årets resultat		-125.578	2.279
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-125.578	2.279
		-125.578	2.279

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	6.258.000	6.259
Materielle anlægsaktiver		6.258.000	6.259
Anlægsaktiver i alt		6.258.000	6.259
Andre tilgodehavender		0	3
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		35.802	35
Tilgodehavender		35.802	38
Likvide beholdninger		9.348	17
Omsætningsaktiver i alt		45.150	55
Aktiver i alt		6.303.150	6.314

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		2.520.684	2.646
Egenkapital		3.020.684	3.146
Hensættelse til udskudt skat		948.000	948
Hensatte forpligtelser i alt		948.000	948
Gæld til realkreditinstitutter		251.394	348
Langfristede gældsforpligtelser	6	251.394	348
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	130.000	127
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	28
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.942.892	1.717
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		180	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.083.072	1.872
Gældsforpligtelser i alt		2.334.466	2.220
Passiver i alt		6.303.150	6.314
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	2.646.262	3.146.262
Årets resultat	0	-125.578	-125.578
Egenkapital 31. december	500.000	2.520.684	3.020.684

Noter

1 Kapitalforhold

Selskabet har fra moderselskab modtaget støtteerklæring, hvori moderselskabet indestår for selskabets videre drift i mindst 1 år fra regnskabsafslutningen.

	2021 kr.	2020 t.kr.
2 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	71.167	68
Andre finansielle omkostninger	4.946	4
	76.113	72
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-35.802	-35
Årets udskudte skat	0	678
	-35.802	643

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	4.351.115
Kostpris 31. december	4.351.115
Værdireguleringer 1. januar	1.906.885
Værdireguleringer 31. december	1.906.885
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.258.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 1 grundstykke beliggende i Odense. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Afkastkravet for byggegrund vurderet til kr. 2.000 pr. kvm.

Ved opgørelse af værdien for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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 grundene, vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomhedsanalysen udgør ændringer i 100 kr/kvm.

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

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i tomgang	-5 %	Basis	5 %
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	1.900	2.000	2.100
Dagsværdi	5.945.100	6.258.000	6.570.900
Ændring i dagsværdi	-312.900	0	312.900

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	474.723	381.394	130.000	0
	474.723	381.394	130.000	0

7 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter sam kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Bøhnke Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 381, er der givet pant for t.kr. 1.491 i en andel af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 6.258.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.700 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er i selskabets egen besiddelse.

Der er udstedt afgiftspantebrev for t.kr. 912 i en andel af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 6.258. Afgiftspantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 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

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.