

Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS

Adelgade 7, st., 5000 Odense C

CVR-nr. 52 83 19 11

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. juni 2021

Asger Fischer Bøhnke
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 7. juni 2021

Direktion

Asger Fischer Bøhnke

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 revisorerets 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 7. juni 2021

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 2020
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.

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 at ejendommene klassificeres som investeringsejendomme i årsrapporten for 2020.

Ændringen skønnes alene at have regnskabsmæssig effekt på klassificeringen af anlægsaktivet. Sammenligningstallene for regnskabsåret 2019 er tilrettet den nye regnskabspraksis. Der henvises tilnote 3.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 2.279.398, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.146.262.

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	2020 kr.	2019 t.kr.
Bruttotab		-84.668	-86
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.079.363	0
Resultat før finansielle poster		2.994.695	-86
Andre finansielle omkostninger		-72.218	-5
Resultat før skat		2.922.477	-91
Skat af årets resultat	3	-643.079	20
Årets resultat		2.279.398	-71
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.279.398	-71
		2.279.398	-71

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	6.258.000	3.135
Materielle anlægsaktiver		6.258.000	3.135
Anlægsaktiver i alt		6.258.000	3.135
Andre tilgodehavender		3.860	5
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		34.921	41
Tilgodehavender		38.781	46
Likvide beholdninger		16.575	79
Omsætningsaktiver i alt		55.356	125
Aktiver i alt		6.313.356	3.260

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		2.646.262	368
Egenkapital		3.146.262	868
Hensættelse til udskudt skat		948.000	270
Hensatte forpligtelser i alt		948.000	270
Gæld til realkreditinstitutter		347.946	475
Langfristede gældsforpligtelser	5	347.946	475
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	126.777	127
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.725	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.716.646	1.510
Kortfristede gældsforpligtelser		1.871.148	1.647
Gældsforpligtelser i alt		2.219.094	2.122
Passiver i alt		6.313.356	3.260
Kapitalforhold	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	907.766	-540.902	866.864
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-907.766	907.766	0
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	0	366.864	866.864
Årets resultat	0	0	2.279.398	2.279.398
Egenkapital 31. december	500.000	0	2.646.262	3.146.262

Noter

1 Kapitalforhold

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

	2020 kr.	2019 t.kr.
2 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-34.921	-41
Årets udskudte skat	678.000	21
	643.079	-20

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	4.306.563
Tilgang i årets løb	44.552
Kostpris 31. december	4.351.115
Værdireguleringer 1. januar	-1.172.478
Årets værdireguleringer	3.079.363
Værdireguleringer 31. december	1.906.885
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.258.000

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 2 grundstykker 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.

	-5 %	Basis	5 %
	kr.	kr.	kr.
Pris/kvm	1.900	2.000	2.100
Dagsværdi	5.945.100	6.258.000	6.570.900
Ændring i dagsværdi	-312.900	0	312.900

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	601.583	474.723	126.777	0
	601.583	474.723	126.777	0

6 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 475, er der givet pant for t.kr. 1.491 i en andel af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 6.258.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev 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 2020 udgør t.kr. 6.258. Afgiftspantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har, med henblik på at opnå et mere retvisende billede af Årsrapporten, valgt at ændre regnskabspraksis fra måling af grunde og bygninger til kostpris, til måling til dagsværdi, således at ejendommene klassificeres som investeringsejendomme i årsrapporten for 2020.

Ændringen skønnes alene at have regnskabsmæssig effekt på klassificeringen af anlægsaktivet.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede 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

Bruttotab

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Immaterielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Asger Fischer Bøhnke

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-266946296020

IP: 185.56.xxx.xxx

2021-06-16 19:17:53Z

NEM ID 

Peter Ørnfeldt Thomsen

Revisor

Serienummer: CVR:35257691-RID:35394562

IP: 91.221.xxx.xxx

2021-06-16 19:21:24Z

NEM ID 

Asger Fischer Bøhnke

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-266946296020

IP: 185.56.xxx.xxx

2021-06-16 19:27:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NHM75-YYW34-7BZJ6-GTQE8-18VPH-OXBUS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>