

# **Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS**

**Adelgade 7, st., 5000 Odense C**

**CVR-nr. 52 83 19 11**

**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

13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 15. maj 2023

### 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 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 15. maj 2023

**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 2022  
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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 463.084, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.483.768.

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 | 2022<br>kr.    | 2021<br>t.kr. |
|--|------|----------------|---------------|
| <b>Bruttotab</b>                             |      | <b>-65.522</b> | <b>-86</b>    |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 742.000        | 0             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>       |      | <b>676.478</b> | <b>-86</b>    |
| Andre finansielle omkostninger               | 3    | -83.373        | -76           |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>593.105</b> | <b>-162</b>   |
| Skat af årets resultat                       | 4    | -130.021       | 36            |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>463.084</b> | <b>-126</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |               |
| Foreslået udbytte                            |      | 1.900.000      | 0             |
| Overført resultat                            |      | -1.436.916     | -126          |
|  |      | <b>463.084</b> | <b>-126</b>   |

## Balance 31. december

|                                     | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>t.kr. |
|-------------------------------------|------|------------------|---------------|
| <b>Aktiver</b>                      |      |                  |               |
| Investeringsejendomme               |      | 7.000.000        | 6.258         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>     | 5    | <b>7.000.000</b> | <b>6.258</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>          |      | <b>7.000.000</b> | <b>6.258</b>  |
| Andre tilgodehavender               |      | -1               | -1            |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |      | 33.979           | 36            |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>33.978</b>    | <b>35</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      | <b>0</b>         | <b>9</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      |      | <b>33.978</b>    | <b>44</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                |      | <b>7.033.978</b> | <b>6.302</b>  |



## Balance 31. december

|   | Note | 2022             | 2021         |
|---|------|------------------|--------------|
|   |      | kr.              | t.kr.        |
| <b>Passiver</b>                             |      |                  |              |
| Virksomhedskapital                          |      | 500.000          | 500          |
| Overført resultat                           |      | 1.083.768        | 2.520        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret         |      | 1.900.000        | 0            |
| <b>Egenkapital</b>                          |      | <b>3.483.768</b> | <b>3.020</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                |      | 1.112.000        | 948          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>         |      | <b>1.112.000</b> | <b>948</b>   |
| Banker                                      |      | 443.940          | 381          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser    |      | 10.000           | 10           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder           |      | 1.984.090        | 1.943        |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse       |      | 180              | 0            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>      |      | <b>2.438.210</b> | <b>2.334</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>             |      | <b>2.438.210</b> | <b>2.334</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                       |      | <b>7.033.978</b> | <b>6.302</b> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 1    |                  |              |
| Eventualforpligtelser                       | 7    |                  |              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 8    |                  |              |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt            |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
|                                 | kr.                     | kr.                  | kr.   | kr.              |
| Egenkapital 1. januar           | 500.000                 | 2.520.684            | 0   | 3.020.684        |
| Årets resultat                  | 0                       | -1.436.916           | 1.900.000                                     | 463.084          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>500.000</b>          | <b>1.083.768</b>     | <b>1.900.000</b>                              | <b>3.483.768</b> |

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

|   | 2022<br>kr.    | 2021<br>t.kr. |
|---|----------------|---------------|
| <b>2 Personalemkostninger</b>                     |                |               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere    | 0              | 0             |
| <b>3 Andre finansielle omkostninger</b>           |                |               |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 77.000         | 71            |
| Andre finansielle omkostninger                    | 6.373          | 5             |
|   | <b>83.373</b>  | <b>76</b>     |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                   |                |               |
| Årets aktuelle skat                               | -33.979        | -36           |
| Årets udskudte skat                               | 164.000        | 0             |
|   | <b>130.021</b> | <b>-36</b>    |

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 4.351.115                         |
| Kostpris 31. december                     | 4.351.115                         |
| Værdireguleringer 1. januar               | 1.906.885                         |
| Årets værdireguleringer                   | 742.000                           |
| Værdireguleringer 31. december            | 2.648.885                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>7.000.000</b>                  |

#### 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. 2.232 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 prisen pr. byggeret vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Noter

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

|                     | -100 kr.<br>kr. | Basis<br>kr. | 100 kr.<br>kr. |
|---------------------|-----------------|--------------|----------------|
| Ændringer i tomgang |                 |              |                |
| Byggeret            | 2.132           | 2.232        | 2.332          |
| Dagsværdi           | 6.686.000       | 7.000.000    | 7.313.000      |
| Ændring i dagsværdi | -314.000        | 0            | 313.000        |

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|        | Gæld<br>1. januar<br>kr. | Gæld<br>31. december<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Banker | 381.394                  | 0                           | 0                         | 0                             |
|        | <b>381.394</b>           | <b>0</b>                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      |

### 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

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. 2.403 i en andel af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 7.000. Afgiftspantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS for 2022 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsjendomme 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 investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 3,25%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, 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 salgpris 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme 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

### 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.

### 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.