



## **Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS**

Adelgade 7, st., 5000 Odense C


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

**Årsrapport for 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2024

---

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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 10. maj 2024

### 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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 10. maj 2024

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

Peter Ørnfeldt Thomsen  
Registreret revisor  
mne6513

Christian Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33313

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS Adelgade 7, st. 5000 Odense C CVR-nr.: 52 83 19 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 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 henvises til note 2.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 163.968, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.419.801.

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	2023 DKK	2022 TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-67.497</b>	<b>-66</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	742
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-67.497</b>	<b>676</b>
Andre finansielle omkostninger	4	-142.715	-83
<b>Resultat før skat</b>		<b>-210.212</b>	<b>593</b>
Skat af årets resultat	5	46.244	-130
<b>Årets resultat</b>		<b>-163.968</b>	<b>463</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	1.900
Overført resultat		-163.968	-1.437
		<b>-163.968</b>	<b>463</b>

## Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.000.000	7.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>7.000.000</b>	<b>7.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.000.000</b>	<b>7.000</b>
Andre tilgodehavender		1	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		46.244	34
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.245</b>	<b>34</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>46.245</b>	<b>34</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.046.245</b>	<b>7.034</b>



## Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		919.801	1.084
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.900
<b>Egenkapital</b>		<b>1.419.801</b>	<b>3.484</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.112.000	1.112
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.112.000</b>	<b>1.112</b>
Banker		325.785	444
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.178.478	1.984
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		181	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.514.444</b>	<b>2.438</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.514.444</b>	<b>2.438</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.046.245</b>	<b>7.034</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.083.769	1.900.000	3.483.769
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.900.000	-1.900.000
Årets resultat	0	-163.968	0	-163.968
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>919.801</b>	<b>0</b>	<b>1.419.801</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.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis 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.

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

### 3 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

	2023 DKK	2022 TDKK
	<u>1</u>	<u>1</u>

### 4 Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

	128.367	77
	14.348	6
	<u>142.715</u>	<u>83</u>

## Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-46.244	-34
Årets udskudte skat	0	164
	<u><b>-46.244</b></u>	<u><b>130</b></u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>4.351.115</u>
Kostpris 31. december	<u>4.351.115</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>2.648.885</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.648.885</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>7.000.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 1 grundstykke beliggende i Odense. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Afkastkravet for byggegrund er vurderet til kr. 2.232 pr. kvm.

## Noter

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

#### 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 byggeretten vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomhedsanalysen udgør ændringer i 200 kr/kvm.

Ændringer i skøn over prisen pr. byggeret vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-200 DKK DKK	Basis DKK	200 DKK DKK
Tomgang	2.032	2.232	2.432
Dagsværdi	6.372.000	7.000.000	7.627.000
Ændring i dagsværdi	-628.000	0	627.000

### 7 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt 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.

## 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 2023 udgør t.kr. 7.000. Afgiftspantebrevene er i selskabets egen besiddelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Egelykkevej, Odense ApS for 2023 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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af 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 vurdering af pr. byggeret pr. kvm. Afkastkravet er fastsat til 2.232 pr. kvm.

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 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.