



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET ENGDAHLSVEJ 17, HERNING APS

VESTERGADE 41, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 16. juni 2023

Steen Zaulich

CVR-NR. 26 54 17 51

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 54 17 51 Stiftet: 27. marts 2002 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. juni 2023

Direktion:

Steen Zaulich

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 16. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		934.194	930.653
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		198.000	268.000
DRIFTSRESULTAT		1.132.194	1.198.653
Finansielle indtægter.....	2	75.856	329.201
Finansielle omkostninger.....	3	-228.852	-223.761
RESULTAT FØR SKAT		979.198	1.304.093
Skat af årets resultat.....	4	-216.045	-286.900
ÅRETS RESULTAT		763.153	1.017.193
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		763.153	1.017.193
I ALT		763.153	1.017.193

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		21.837.000	21.639.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	21.837.000	21.639.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.837.000	21.639.000
Tilgodehavender fra lejere.....		19.384	3.259
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.609.811	2.320.031
Periodeafgrænsningsposter.....		5.864	5.540
Tilgodehavender.....		2.635.059	2.328.830
Likvide beholdninger.....		4.926	38.985
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.639.985	2.367.815
AKTIVER.....		24.476.985	24.006.815
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		10.307.442	9.544.289
EGENKAPITAL.....		10.432.442	9.669.289
Hensættelse til udskudt skat.....		1.707.196	1.594.055
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.707.196	1.594.055
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.712.301	11.282.660
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.712.301	11.282.660
Realkreditinstitut.....		590.296	587.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.681	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		638.502	553.126
Selskabsskat.....		102.904	65.701
Anden gæld.....		256.663	236.755
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.625.046	1.460.811
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.337.347	12.743.471
PASSIVER.....		24.476.985	24.006.815
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	9.544.289	9.669.289
Forslag til resultatdisponering.....		763.153	763.153
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	10.307.442	10.432.442

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	75.856	11.433	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	317.768	
	75.856	329.201	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.851	9.153	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	212.001	214.608	
	228.852	223.761	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	102.904	65.701	
Regulering af udskudt skat.....	113.141	221.199	
	216.045	286.900	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		18.441.391	
Kostpris 31. december 2022.....		18.441.391	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		3.197.609	
Årets værdireguleringer.....		198.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		3.395.609	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		21.837.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Kontor- ejendomme	Bolig- og kontor- ejendomme mv.	
Dagsværdi 31. december 2022.....	3.035.000	18.802.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-167.000	365.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investerings ejendommene består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Herning, omfattende 1 kontorejendom samt 3 ejendomme, primært med lager- og kontorfaciliteter og sekundært boliglejemål. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdi for kontorejendomme

Den rene kontorejendom er beliggende i Herning.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast udgør 214 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 735 kr. samt årlige driftsomkostninger inklusiv vedligeholdelse på 68 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,00% - 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv

Dagsværdi for kombinerede bolig- og kontorejendomme

Erhvervs ejendomme med lager- og kontorfaciliteter samt sekundært boliglejemål er beliggende i Herning.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast udgør 1.326 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 248 kr. samt årlige driftsomkostninger inklusiv vedligeholdelse på 376 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,00% - 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.302.597	590.296	8.495.287	11.869.889
	11.302.597	590.296	8.495.287	11.869.889

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ INVEST ApS, der er administrations selskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.427 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 21.837 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder forsikringserstatninger mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.