

# **Engel Invest ApS**

**c/o Freja Ejendomsadministration ApS, 3600 Frederikssund**

**CVR-nr. 26 92 74 20**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2018.

---

Lars Clausen Engel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5                  |
| Resultatopgørelse                                | 8                  |
| Balance  | 9                  |
| Noter  | 11                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Engel Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 16. maj 2018

### **Direktion**

Lars Clausen Engel  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Engel Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Engel Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

København, den 16. maj 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Jan Tønnesen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9459

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Engel Invest ApS  
c/o Freja Ejendomsadministration ApS  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 26 92 74 20  
Stiftet: 23. december 2002  
Hjemsted: Frederikssund  
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

**Direktion**

Lars Clausen Engel, Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at investere i fast ejendom samt yde konsulentydelse indenfor ejendomsbranchen, herunder administrere fast ejendom indkøbt i egne bøger samt for 3. mand.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -52.541 mod -51.065 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 626.528 mod 118.405 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Engel Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 2-8 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2017</u>    | <u>2016</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                  | <b>-52.541</b> | <b>-51.065</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -9.226         | -9.776         |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>-61.767</b> | <b>-60.841</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 900.813        | 370.819        |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -30.527        | -157.533       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>808.519</b> | <b>152.445</b> |
| 1 Skat af årets resultat                          | -181.991       | -34.040        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>626.528</b> | <b>118.405</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 105.800        | 103.400        |
| Overføres til overført resultat                   | 520.728        | 15.005         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>626.528</b> | <b>118.405</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                              |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Note  | <u>2017</u>              | <u>2016</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                          |                          |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar   | <u>23.450</u>            | <u>32.676</u>            |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>23.450</u>            | <u>32.676</u>            |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>23.450</u></b>     | <b><u>32.676</u></b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                          |                          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                        | 3.500                    |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | <u>0</u>                 | <u>86.235</u>            |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>0</u>                 | <u>89.735</u>            |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         | <u>11.637.752</u>        | <u>9.525.166</u>         |
| Værdipapirer i alt                          | <u>11.637.752</u>        | <u>9.525.166</u>         |
| Likvide beholdninger                        | <u>1.549.354</u>         | <u>2.894.818</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>13.187.106</u></b> | <b><u>12.509.719</u></b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>13.210.556</u></b> | <b><u>12.542.395</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>2017</u>              | <u>2016</u>              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                          |                          |
| 3 Virksomhedskapital                     | 125.000                  | 125.000                  |
| 4 Overført resultat                      | 12.736.131               | 12.215.403               |
| 5 Foreslået udbytte for regnskabsåret    | 105.800                  | 103.400                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>12.966.931</u></b> | <b><u>12.443.803</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                          |                          |
| Hensættelser til udskudt skat            | 1.125                    | 2.397                    |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>1.125</u></b>      | <b><u>2.397</u></b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                          |                          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 288                      | 0                        |
| Selskabsskat                             | 62.970                   | 0                        |
| Anden gæld                               | 179.242                  | 96.195                   |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 242.500                  | 96.195                   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>242.500</u></b>    | <b><u>96.195</u></b>     |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>13.210.556</u></b> | <b><u>12.542.395</u></b> |

## Noter

|   | <u>2017</u>              | <u>2016</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>                  |                          |                          |
| Skat af årets resultat                            | 181.456                  | 35.244                   |
| Årets regulering af udskudt skat                  | -1.272                   | -1.140                   |
| Regulering af tidligere års skat                  | -86                      | -64                      |
| Beregnet tillæg                                   | 1.893                    | 0                        |
|   | <b><u>181.991</u></b>    | <b><u>34.040</u></b>     |
| <b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2017                           | 73.000                   | 73.000                   |
| <b>Kostpris 31. december 2017</b>                 | <b><u>73.000</u></b>     | <b><u>73.000</u></b>     |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017              | -40.324                  | -30.548                  |
| Årets afskrivninger                               | -9.226                   | -9.776                   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>    | <b><u>-49.550</u></b>    | <b><u>-40.324</u></b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>    | <b><u>23.450</u></b>     | <b><u>32.676</u></b>     |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                      |                          |                          |
| Virksomhedskapital 1. januar 2017                 | 125.000                  | 125.000                  |
|   | <b><u>125.000</u></b>    | <b><u>125.000</u></b>    |
| <b>4. Overført resultat</b>                       |                          |                          |
| Overført resultat 1. januar 2017                  | 12.215.403               | 12.200.398               |
| Årets overførte overskud eller underskud          | 520.728                  | 15.005                   |
|   | <b><u>12.736.131</u></b> | <b><u>12.215.403</u></b> |
| <b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>     |                          |                          |
| Udbytte 1. januar 2017                            | 103.400                  | 101.200                  |
| Udloddet udbytte                                  | -103.400                 | -101.200                 |
| Udbytte for regnskabsåret                         | 105.800                  | 103.400                  |
|   | <b><u>105.800</u></b>    | <b><u>103.400</u></b>    |