

# **Engel Invest ApS**

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

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2016.

---

Lars Clausen Engel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 28. april 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 28. april 2016

### **Direktion**

Lars Clausen Engel  
Direktør

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

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

Vi har revideret årsregnskabet for Engel Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. april 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jan Tønnesen

statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Engel Invest ApS  
c/o Freja Ejendomsadministration ApS  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 26 92 74 20

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Clausen Engel, Direktør

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Engel Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

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

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### **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 på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### 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.

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.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkast-baseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

##### **Tilgodehavender**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 generalforsamlingen.

### **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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-66.852</b>	<b>-96.153</b>
Personaleomkostninger	9.926	-8.253
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-105.776	-153.775
<b>Driftsresultat</b>	<b>-162.702</b>	<b>-258.181</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	139.004
Indtægter af andre kapitalandele	0	1.136.589
Andre finansielle indtægter	790.879	6.868
Øvrige finansielle omkostninger	-52.743	-26.184
<b>Resultat før skat</b>	<b>575.434</b>	<b>998.096</b>
2 Skat af årets resultat	-134.992	-216.848
<b>Årets resultat</b>	<b>440.442</b>	<b>781.248</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Overføres til overført resultat	339.242	681.448
<b>Disponeret i alt</b>	<b>440.442</b>	<b>781.248</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.452	348.228
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.452</u>	<u>348.228</u>
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	10.509.702
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>10.509.702</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.452</u></b>	<b><u>10.857.930</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.375
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	229.004
Tilgodehavende selskabsskat	61.602	0
Andre tilgodehavender	16.752	0
Periodeafgrænsningsposter	0	7.750
Tilgodehavender i alt	<u>78.354</u>	<u>241.129</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.455.236	0
Værdipapirer i alt	<u>9.455.236</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	2.880.115	1.271.287
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.413.705</u></b>	<b><u>1.512.416</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.456.157</u></b>	<b><u>12.370.346</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	12.200.398	11.861.156
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.426.598</u></b>	<b><u>12.085.956</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.537	15.679
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.537</u></b>	<b><u>15.679</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	30.130
Selskabsskat	0	214.880
Anden gæld	26.022	20.061
Periodeafgrænsningsposter	0	3.640
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.022</u>	<u>268.711</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>26.022</u></b>	<b><u>268.711</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.456.157</u></b>	<b><u>12.370.346</u></b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens 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.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	147.134	229.637
Årets regulering af udskudt skat	-12.142	-12.789
	<u><b>134.992</b></u>	<u><b>216.848</b></u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2015	561.000	561.000
Afgang i årets løb	-488.000	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>73.000</b></u>	<u><b>561.000</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-212.772	-58.997
Årets afskrivninger	-105.776	-153.775
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	288.000	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>-30.548</b></u>	<u><b>-212.772</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>42.452</b></u>	<u><b>348.228</b></u>
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2015	0	90.000
Afgang i årets løb	0	-90.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
Opskrivninger 1. januar 2015	0	208.446
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	139.004
Årets tilbageførsler på afgang	0	-347.450
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	11.861.156	11.079.908
Årets overførte overskud eller underskud	339.242	781.248
	<b>12.200.398</b>	<b>11.861.156</b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2015	99.800	98.400
Udloddet udbytte	-99.800	-98.400
Udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
	<b>101.200</b>	<b>99.800</b>