

# Engskov Business ApS

Tietgensvænget 5  
5230 Odense M

Årsrapport  
2. april 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

18/03/2017

Jesper Engskov Jensen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            Engskov Business ApS  
                                  Tietgensvænget 5  
                                  5230 Odense M

CVR-nr:                    28136226  
Regnskabsår:            02/04/2016 - 31/12/2016

# Ledelsespåtegning

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 31.12.2016 for Engskov Business ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18/03/2017

## Direktion

Jesper Engskov Jensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Årsrapporten skal ikke revideres for det kommende regnskabsår. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering samt aktier og andre værdipapirer, køb og udlejning af fast ejendom og køb af aktiver med henblik på investering.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 159 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel eller på baggrund af sagkyndig vurdering. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi eller sagkyndig ejendomsvurdering. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Årets resultat er i året påvirket positivt med i alt 107 t.kr. som følge af dagsværdi reguleringen.

Ledelsen har valgt at indregne skatteaktiv, der påvirker årets resultat positivt med 52 t.kr.

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2017.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte

ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 2. apr 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>43.495</b>	<b>7.047</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>43.495</b>	<b>7.047</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	95.765	170.217
Andre finansielle indtægter .....			0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-32.602	-33.122
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>106.658</b>	<b>144.142</b>
Skat af årets resultat .....		52.000	18.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>158.658</b>	<b>162.142</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		158.658	162.142
<b>I alt .....</b>		<b>158.658</b>	<b>162.142</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		1.728.110	918.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.728.110</b>	<b>918.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.728.110</b>	<b>918.600</b>
Udskudte skatteaktiver .....		70.000	18.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>70.000</b>	<b>18.000</b>
Likvide beholdninger .....		0	40.245
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>70.000</b>	<b>58.245</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.798.110</b>	<b>976.845</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		29.004	-129.654
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>154.004</b>	<b>-4.654</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.006.698	492.698
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.006.698</b>	<b>492.698</b>
Gæld til banker .....		10.698	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		580.000	470.201
Deposita .....		46.710	18.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>637.408</b>	<b>488.801</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.644.106</b>	<b>981.499</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.798.110</b>	<b>976.845</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2016</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	95.765	170.217
	<u>95.765</u>	<u>170.217</u>

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nomielt t.kr. 1.007, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør i alt t.kr. 1.728.