

Engskov Business ApS

Tietgensvænget 5
5230 Odense M

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/04/2019

Jesper Engskov Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Engskov Business ApS
Tietgensvænget 5
5230 Odense M

Telefonnummer: 26141426
e-mailadresse: jesper@engskovmail.dk

CVR-nr: 28136226
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 381 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.

Årets resultat er i året påvirket positivt med i alt 175 t.kr. som følge af dagsværdi reguleringen.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et forbedret resultat i 2019, som følge af tilgang af ejendomme i 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

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. Ejendommens 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 provenuet 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 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		220.941	151.346
Resultat af ordinær primær drift		220.941	151.346
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	175.000	239.990
Andre finansielle indtægter		82.362	
Øvrige finansielle omkostninger		-112.053	-86.439
Ordinært resultat før skat		366.250	304.897
Skat af årets resultat	2	14.300	-68.758
Årets resultat		380.550	236.139
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		380.550	236.139
I alt		380.550	236.139

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		6.504.420	3.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.504.420	3.100.000
Anlægsaktiver i alt		6.504.420	3.100.000
Udskudte skatteaktiver		15.542	1.242
Tilgodehavender i alt		15.542	1.242
Omsætningsaktiver i alt		15.542	1.242
Aktiver i alt		6.519.962	3.101.242

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		645.693	265.143
Egenkapital i alt		770.693	390.143
Gæld til realkreditinstitutter		4.183.949	1.741.739
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.183.949	1.741.739
Gæld til banker		383.873	590.650
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.000.000	300.000
Periodeafgrænsningsposter		15.647	
Deposita		165.800	78.710
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.565.320	969.360
Gældsforpligtelser i alt		5.749.269	2.711.099
Passiver i alt		6.519.962	3.101.242

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2018 kr.	2017 kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme	175.000	239.990
	<u>175.000</u>	<u>239.990</u>

2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	14.300	-68.758
	<u>14.300</u>	<u>-68.758</u>

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv vedrørende underskud fra tidligere år. Den regnskabsmæssige værdi heraf, ved fuld indregning, udgør i alt 735 t.kr.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	2.745.645
Tilgang	3.229.420
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>5.975.064</u>
Opskrivninger primo	354.355
Årets opskrivning	175.000
Opskrivninger ultimo	<u>529.355</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.504.420</u>

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør i alt 6.504 t.kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0