

Engskov Business ApS

Tietgensvænget 5, 5230 Odense M

CVR-nr. 28 13 62 26

**Årsrapport for perioden
2. april 2015 til 1. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/7-16



Jesper Engskov Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 2. april - 1. april	5
Balance 1. april	6
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 for Engskov Business 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. 1. april 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. juni 2016

Direktion



Jesper Engskov Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Engskov Business ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Engskov Business ApS for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

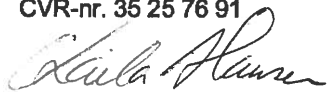
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Odense, den 17. juni 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Laila Hansen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Engskov Business ApS Tietgensvænget 5 5230 Odense M
	CVR-nr.: 28 13 62 26 Regnskabsår: 2. april - 1. april Stiftet: 25. oktober 2004 Hjemsted: Odense
Direktion	Jesper Engskov Jensen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering samt aktier og andre værdipapirer, køb og udlejning af fast ejendom og køb af aktiver med henblik på investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 162.142, og selskabets balance pr. 1. april 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.654.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt kapitalen. Egenkapitalen forventes reetableret via fremtidig indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste		7.047	22
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	170.217	-152
Resultat før finansielle poster		177.264	-130
Andre finansielle indtægter		0	25
Andre finansielle omkostninger		-33.122	-37
Resultat før skat		144.142	-142
Skat af årets resultat	2	18.000	0
Årets resultat		162.142	-142
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		162.142	-142
		162.142	-142

Balance 1. april

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		918.600	748
Materielle anlægsaktiver	3	918.600	748
Anlægsaktiver i alt		918.600	748
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5
Udskudt skatteaktiv		18.000	0
Tilgodehavender		18.000	10
Likvide beholdninger		40.245	0
Omsætningsaktiver i alt		58.245	10
Aktiver i alt		976.845	758

Balance 1. april

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-129.654	-413
Egenkapital	4	-4.654	-288
Gæld til realkreditinstitutter		492.698	486
Langfristede gældsforpligtelser	5	492.698	486
Gæld til pengeinstitut		0	409
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	115
Anden gæld		488.801	36
Kortfristede gældsforpligtelser		488.801	560
Gældsforpligtelser i alt		981.499	1.046
Passiver i alt		976.845	758
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>170.217</u>	<u>-152</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>170.217</u>	<u>-152</u>
	<u><u>170.217</u></u>	<u><u>-152</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-18.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>-18.000</u></u>	<u><u>0</u></u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejen-
		domme
		<u>kr.</u>
Kostpris 2. april		<u>900.000</u>
Kostpris 1. april		<u>900.000</u>
Værdireguleringer 2. april		-151.617
Årets værdireguleringer		<u>170.217</u>
Værdireguleringer 1. april		<u>18.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. april		<u><u>918.600</u></u>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering udgør t.kr. 680.

Noter til årsrapporten

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 1. april 2016 er der anvendt værdi af ejendom pr. 31/12-15, som 2 uafhængige parter har vurderet ejendommen til.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 2. april	125.000	-412.503	-287.503
Årets resultat	0	162.142	162.142
Tilskud fra koncern	0	120.707	120.707
Egenkapital 1. april	125.000	-129.654	-4.654

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 2. april	Gæld 1. april	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	486.163	492.698	0	492.698
	486.163	492.698	0	492.698

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt t.kr. 493, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1/4 2016 udgør t.kr. 919.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Engskov Business ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Efter første indregning måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af de af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af tab.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til restværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.