

# Engskov Business ApS

Tietgensvænget 5  
5230 Odense M

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

24/03/2020

Jesper Engskov Jensen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Resultatopgørelse .....	5
-------------------------	---

Balance .....	6
---------------	---

Noter .....	8
-------------	---

# Virksomhedsoplysninger

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

e-mailadresse: jesper@engskovmail.dk

CVR-nr: 28136226

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# 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 1.020 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 450 t.kr. som følge af dagsværdi reguleringen.

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer for det kommende år et resultat på niveau med 2019.

## 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.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>401.511</b>	<b>220.941</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>401.511</b>	<b>220.941</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		449.868	175.000
Andre finansielle indtægter .....		0	82.362
Øvrige finansielle omkostninger .....		-80.740	-112.053
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>770.639</b>	<b>366.250</b>
Skat af årets resultat .....	1	248.458	14.300
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.019.097</b>	<b>380.550</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.019.097	380.550
<b>I alt .....</b>		<b>1.019.097</b>	<b>380.550</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		10.950.000	6.504.420
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>10.950.000</b>	<b>6.504.420</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.950.000</b>	<b>6.504.420</b>
Udskudte skatteaktiver .....		264.000	15.542
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>264.000</b>	<b>15.542</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>264.000</b>	<b>15.542</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.214.000</b>	<b>6.519.962</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.664.791	645.693
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.789.791</b>	<b>770.693</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.423.006	4.183.949
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.423.006</b>	<b>4.183.949</b>
Gæld til banker .....		791.153	383.873
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		2.000.000	1.000.000
Periodeafgrænsningsposter .....			15.647
Deposita .....		210.050	165.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.001.203</b>	<b>1.565.320</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.424.209</b>	<b>5.749.269</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.214.000</b>	<b>6.519.962</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	248.458	14.300
	<u>248.458</u>	<u>14.300</u>

Selskabet ikke indregnet den fulde værdi af skatteaktiv vedrørende underskud fra tidligere år. Den regnskabsmæssige værdi heraf, ved fuld indregning, udgør i alt 683 t.kr.

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	5.975.064
Tilgang	3.995.711
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>9.970.775</u></b>
Opskrivninger primo	529.356
Årets opskrivning	449.869
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>979.225</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>10.950.000</u></b>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør i alt 10.950 t.kr.

## 4. Oplysning om anvendelse af undtagelsesmuligheder for mikrovirksomheder

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om anvendt regnskabspraksis

Mikrovirksomheden anvender undtagelsen om at give oplysning om det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret