Vistisen+Lunde®
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S

Golfvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 28 51 68 86

# Årsrapport for 2016/17

13. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**
Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2017

Henrik Jersild Rasmussen
Dirigent

Guldborgvej 1 Tlf 9712 5244 mail@vistisenlunde.dk CVR
7400 Herning Fax 9721 0583 www.vistisenlunde.dk 35 65 84 32

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger og erklæringer** | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Beretning | 7 |
| **Årsregnskab** | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter til årsrapporten | 10 |
| Regnskabspraksis | 12 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. september 2017

**Direktionen**

Henrik Jersild Rasmussen

**Bestyrelse**

| | | |
|---|---|---|
| Henrik Jersild Rasmussen | Denise Kühl | Glenda Yvette Rasmussen |

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Udtalelse om ledelsesberetningen**
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 19. september 2017

**Vistisen & Lunde**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Buskbjerg
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S<br>Golfvej 10<br>7400 Herning | |
| | Telefon: | 97 12 29 65 |
| | Telefax: | 97 12 21 12 |
| | CVR-nr.: | 28 51 68 86 |
| | Stiftet: | 31. marts 2005 |
| | Hjemstedskommune: | Herning |
| | Regnskabsår: | 1. juli til 30. juni |
| **Bestyrelse** | Henrik Jersild Rasmussen<br>Denise Kühl<br>Glenda Yvette Rasmussen | |
| **Direktionen** | Henrik Jersild Rasmussen | |
| **Revision** | Vistisen & Lunde<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Guldborgvej 1<br>7400 Herning | |

# Beretning

**Væsentligste aktiviteter**
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år køb, salg og udlejning af fast ejendom.

**Udviklingen i regnskabsåret**
Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **1.425.183** | **1.254.491** |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | 0 | -29.031 |
| **Resultat af primær drift** | | **1.425.183** | **1.225.460** |
| Finansielle indtægter | 1 | 29.031 | 18.136 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -225.712 | -234.020 |
| **Resultat før skat** | | **1.228.502** | **1.009.576** |
| Skat af årets resultat | 3 | -268.070 | -219.907 |
| **Årets resultat** | | **960.432** | **789.669** |
| Der foreslås fordelt således: | | | |
| Udbytte for regnskabsåret | | 1.954.761 | 0 |
| Overført resultat | | -994.329 | 789.669 |
| | | **960.432** | **789.669** |

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|---|---|---|
| Investeringsejendomme | | 23.534.950 | 23.534.950 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **23.534.950** | **23.534.950** |
| **Anlægsaktiver** | | **23.534.950** | **23.534.950** |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 872.035 |
| **Tilgodehavender** | | **0** | **872.035** |
| **Likvide beholdninger** | | **1.851.723** | **160.362** |
| **Omsætningsaktiver** | | **1.851.723** | **1.032.397** |
| **Aktiver** | | **25.386.673** | **24.567.347** |

### Passiver

| | | | |
|---|---|---|---|
| Aktiekapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 10.500.000 | 11.494.329 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 1.954.761 | 0 |
| **Egenkapital** | 4 | **12.954.761** | **11.994.329** |
| Hensættelse til udskudt skat | 5 | 3.900.717 | 3.820.697 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **3.900.717** | **3.820.697** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.813.650 | 8.232.649 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 6 | **7.813.650** | **8.232.649** |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | | 389.968 | 383.076 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 191.088 | 0 |
| Anden gæld | | 136.489 | 136.596 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **717.545** | **519.672** |
| **Gældsforpligtelser** | | **8.531.195** | **8.752.321** |
| **Passiver** | | **25.386.673** | **24.567.347** |
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | 7 | | |
| **Eventualforpligtelser** | 8 | | |

## Noter til årsrapporten

| | | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|---|---|---|---|
| **1** | **Finansielle indtægter** | | |
| | Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 16.802 |
| | Andre finansielle indtægter | 29.031 | 1.334 |
| | | 29.031 | 18.136 |
| **2** | **Finansielle omkostninger** | | |
| | Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 3.038 | 0 |
| | Andre finansielle omkostninger | 222.674 | 234.020 |
| | | 225.712 | 234.020 |
| **3** | **Skat af årets resultat** | | |
| | Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 188.050 | 152.664 |
| | Regulering af udskudt skat | 80.020 | 67.243 |
| | | 268.070 | 219.907 |

**4 Egenkapital**

| | Aktiekapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital pr. 1. juli | 500.000 | 11.494.329 | 0 | 11.994.329 |
| Årets resultat | 0 | -994.329 | 1.954.761 | 960.432 |
| Egenkapital pr. 30. juni | 500.000 | 10.500.000 | 1.954.761 | 12.954.761 |

Aktiekapitalen består af aktier á nominelt DKK . Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

**5 Hensættelse til udskudt skat**

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

Heraf forfalder DKK 6.182.339 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 8.203.618, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 23.534.950.

## Noter til årsrapporten

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

**Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Regnskabspraksis

**Nettoomsætning**
Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

**Driftsomkostninger**
Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendommen.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Finansielle poster**
Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

**Skat af årets resultat**
Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Herning, som er anskaffet i året 1992. Ejendommen har udelukkende erhvervslejemål.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|---|---|
| Udlejningsejendom | 5 - 6 % |

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Regnskabspraksis

**Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.