

## Ejendomsselskabet Engvang ApS

Industrivej 72, Ribe

(CVR-nr. 29 19 39 91)

## Årsrapport for 2015/16

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3/11 2016.

Dirigent:

*Henrik Gantzel*

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Engvang ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 3. november 2016

### Direktion



Henrik Gantzel

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Engvang ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engvang ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ribe, den 3. november 2016

Jørn M. Schmidt Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 28309724

Jørn M. Schmidt

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Engvang ApS Industrivej 72 6760 Ribe
	CVR-nr: 29 19 39 91 Stiftet: 5. december 2005 Hjemsted: Esbjerg Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Henrik Gantzel
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Herreds Sparekasse Saltgade 24 6760 Ribe
<b>Revision</b>	Jørn M. Schmidt Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Seminarievej 1A 6760 Ribe
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet ejes 100 % af Engvang Holding ApS, Mejlbyvej 5, 6760 Ribe

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at besidde fast ejendom med henblik på erhvervsmæssig udlejning til Gantech A/S.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er på kr. 279.893, hvilket er tilfredsstillende.

### **Fremtiden**

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende resultat i det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engvang ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og

## Anvendt regnskabspraksis

hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse samt distribution, salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Brugstid

Bygninger 5 - 30 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en



## Anvendt regnskabspraksis

nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børsværdi) på balancedagen.

### 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

1. juli til 30. juni

Note	2015/16	2014/15 (tkr.)
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.351.777</b>	<b>1.197</b>
Afskrivning på anlægsaktiver	-470.230	-451
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>881.547</b>	<b>746</b>
Renteindtægter o. lign.	12.323	49
Renteudgifter o.lign.	-535.033	-139
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>358.837</b>	<b>656</b>
1 Skat af årets resultat	-78.944	-150
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>279.893</b>	<b>506</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	279.893	506
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>279.893</b>	<b>506</b>

**Balance 30. juni**  
**Aktiver**

Note	2016	2015 (tkr.)
2 Grunde og bygninger	27.643.887	15.247
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>27.643.887</b>	<b>15.247</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>27.643.887</b>	<b>15.247</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	363
Selskabsskat	193.278	0
Andre tilgodehavender	760.822	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>954.100</b>	<b>363</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	532.451	659
<b>Værdipapirer</b>	<b>532.451</b>	<b>659</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.486.551</b>	<b>1.022</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>29.130.438</b>	<b>16.269</b>

**Balance 30. juni**  
**Passiver**

Note	2016	2015 (tkr.)
Anpartskapital	200.000	200
Overført resultat	5.144.122	4.865
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>5.344.122</b>	<b>5.065</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.183.440	914
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.183.440</b>	<b>914</b>
Prioritetsgæld	7.176.809	7.799
Pengeinstitut	4.759.364	0
Deposita	1.275.000	740
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.211.173</b>	<b>8.539</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	880.979	624
Pengeinstitut	2.520.798	839
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.989.926	35
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000.000	0
Selskabsskat	0	89
Anden gæld	0	164
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.391.703</b>	<b>1.751</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>22.602.876</b>	<b>10.290</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>29.130.438</b>	<b>16.269</b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

## Noter

	2015/16	2014/15 (tkr.)
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-190.687	100
Regulering af hensættelse til eventualskat	269.631	50
	<u>78.944</u>	<u>150</u>

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. juli 2015	18.037.515
Årets tilgang	12.866.496
Afgang i årets løb	0
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<u>30.904.011</u>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	-2.789.894
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	-470.230
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<u>-3.260.124</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u>27.643.887</u>

	1/7 2015	<b>Forslag til resultat disponering</b>	30/6 2016
<b>3 Egenkapital</b>			
Anpartskapital	200.000	0	200.000
Overført resultat	4.864.229	279.893	5.144.122
	<u>5.064.229</u>	<u>279.893</u>	<u>5.344.122</u>

## Noter

	1/7 2015 Gæld i alt	30/6 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	8.422.543	7.800.895	624.086	4.680.464
Pengeinstitut	0	5.016.257	256.893	2.881.150
Deposita	740.400	1.275.000	0	1.275.000
	<b>9.162.943</b>	<b>14.092.152</b>	<b>880.979</b>	<b>8.836.614</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Engvang Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på tkr. 1.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør tkr. 27.644 samt værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør tkr. 532.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 7.801, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør tkr. 27.644.

### 7 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Engvang ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse:

Henrik Gantzel, Mejlbyvej 5, Mejlby, 6760 Ribe.

#### Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Gantech A/S, Industrivej 72, 6760 Ribe.

Transaktionerne omfatter leje af produktionslokaler og udlejningen foregår på markedsmæssige vilkår.