

# Englandsvejs Ejendomsselskab ApS

Bedfordvej 9

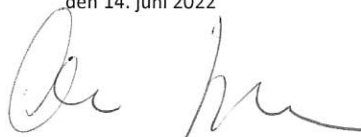
2300 København S

CVR-nr. 32337007

## Årsrapport for 2021

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juni 2022



---

Allan Kolbye  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Ledespåtegning .....           | 3  |
| Virksomhedsoplysninger .....   | 4  |
| Ledelsesberetning.....         | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6  |
| Resultatopgørelse.....         | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Noter.....                     | 13 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Englandsvejs Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juni 2022

**Direktion**



Steen Kolbye  
Direktør



Allan Kolbye  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | Englandsvejs Ejendomsselskab ApS<br>Bedfordvej 9<br>2300 København S |
| CVR-nr.              | 32337007   |
| Stiftelsesdato       | 25. april 2013   |
| Regnskabsår          | 1. januar 2021 - 31. december 2021                                   |
| <b>Direktion</b>     | Steen Kolbye, Direktør<br>Allan Kolbye, Direktør                     |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank<br>Englandsvej 376<br>2770 Kastrup                     |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere, eje, udleje fast ejendom, samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 402.706, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 7.145.114, og en egenkapital på kr. 1.241.654.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Englandsvejs Ejendomsselskab ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 20-50 år | 0%        |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>680.828</b> | <b>163.690</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -25.386        | -25.386        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>655.442</b> | <b>138.304</b> |
| Finansielle omkostninger  |      | -129.187       | -132.261       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>526.255</b> | <b>6.043</b>   |
| Skat af årets resultat  |      | -123.549       | 24.283         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>402.706</b> | <b>30.326</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 402.706        | 30.326         |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>402.706</b> | <b>30.326</b>  |

Balance 31. december 2021

|  | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                          |      | 5.639.293        | 5.664.679        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>5.639.293</b> | <b>5.664.679</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |      | 500.000          | 500.000          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>500.000</b>   | <b>500.000</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>6.139.293</b> | <b>6.164.679</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 877.157          | 388.729          |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |      | 0                | 16.000           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                | 7.726            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 17.601           | 16.550           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>894.758</b>   | <b>429.005</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>112.462</b>   | <b>138.989</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>1.007.220</b> | <b>567.994</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>7.146.513</b> | <b>6.732.673</b> |

Balance 31. december 2021

|   | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat   |      | 1.161.654        | 758.948          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>1.241.654</b> | <b>838.948</b>   |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt   |      | 2.686.898        | 2.936.134        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 48.606           | 48.606           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 2.633.092        | 2.631.744        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 1    | <b>5.368.596</b> | <b>5.616.484</b> |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt   |      | 252.540          | 255.000          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 283.723          | 22.241           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>536.263</b>   | <b>277.241</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>5.904.859</b> | <b>5.893.725</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>7.146.513</b> | <b>6.732.673</b> |
| Eventualforpligtelser   | 2    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 3    |                  |                  |

## Noter

|   | 2021                          | 2020                             |                               |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt       | 2.686.898                     | 252.540                          | 1.679.139                     |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder       | 48.606                        | 0                                | 48.606                        |
| Anden gæld                                | 2.633.092                     | 0                                | 2.633.092                     |
|   | <u>5.368.596</u>              | <u>252.540</u>                   | <u>4.360.837</u>              |

**2. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen udover nedenstående.

Selskabet er sambeskattet med de tilknyttede selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Den samlede skat udgør kr. 0.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for lån i ejendommen er tinglyst følgende:

Nykredit ejerpantebrev kr. 2.300.000, kr. 1.346.000 og kr. 450.000, samt ejerpantebrev på kr. 1.200.000 overfor Nykredit Bank.

Ejendommen har en bogført værdi pr. 31. december 2021 på kr. 5.639.293.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen udover ovennævnte.