REVISORGRUPPEN
REGISTREREDE REVISORER

MEDLEM AF FSR
DANSKE REVISORER

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN
CVR NR. 35 07 11 99

**Ejendomsselskabet Englandsvej ApS**

Bratenvej 10
5700 Svendborg

CVR-nr. 32 93 82 56

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19. februar 2018

Charlotte Faurhøj
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| **Årsregnskab** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september | 13 |
| Balance 30. september | 14 |
| Noter til årsrapporten | 16 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Englandsvej 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. 30. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. februar 2018

**Direktion**

Henrik G. Madsen
direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Englandsvej ApS*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Englandsvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Svendborg, den 19. februar 2018

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**
**Registrerede Revisorer**
CVR-nr. 18 58 72 46

Hans Otto Mikkelsen
Registreret revisor medlem af FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne6343

## SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---|---|
| **Selskabet** | Ejendomsselskabet Englandsvej ApS<br>Bratenvej 10<br>5700 Svendborg |
| | CVR-nr.: 32 93 82 56 |
| | Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017<br>Stiftet: 27. maj 2010 |
| | Hjemsted: Svendborg |
| **Direktion** | Henrik G. Madsen, direktør |
| **Revision** | RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen<br>Registrerede Revisorer<br>Vestergade 165a<br>5700 Svendborg |

# LEDELSESBERETNING

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, administrere og udleje ejendommen Englandsvej 1, 5700 Svendborg samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 673.448, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.391.849.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Englandsvej ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/2017 er aflagt i danske kr.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 opgjort som summen af årets lejeindtægter fratrukket årets driftsomkostninger ejendom og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægt omfatter indtægt ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Driftsomkostninger ejendom

Driftsomkostninger ejendom omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udljening af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

| | Brugstid | | Restværdi |
|---|---|---|---|
| Bygninger | 50 | år | 50 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 | år | 0-50 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### Egenkapital

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

| | Note | 2016/17 | 2015/16 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Bruttofortjeneste** | | **1.714.307** | **2.023.571** |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -312.833 | -275.087 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **1.401.474** | **1.748.484** |
| Finansielle indtægter | 1 | 756 | 721 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -538.836 | -679.910 |
| **Resultat før skat** | | **863.394** | **1.069.295** |
| Skat af årets resultat | | -189.946 | -235.245 |
| **Årets resultat** | | **673.448** | **834.050** |
| Overført resultat | | 673.448 | 834.050 |
| | | **673.448** | **834.050** |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

| | Note | 2016/17<br>kr. | 2015/16<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Aktiver** | | | |
| Grunde og bygninger | 3 | 28.721.601 | 28.384.577 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 | 315.000 | 350.000 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **29.036.601** | **28.734.577** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **29.036.601** | **28.734.577** |
| Andre tilgodehavender | | 5.148 | 135.893 |
| Selskabsskat | | 199.279 | 221.726 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 21.250 | 0 |
| **Tilgodehavender** | | **225.677** | **357.619** |
| **Likvide beholdninger** | | **5.120** | **0** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **230.797** | **357.619** |
| **Aktiver i alt** | | **29.267.398** | **29.092.196** |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

| | Note | 2016/17<br>kr. | 2015/16<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Passiver** | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 4.311.849 | 3.638.401 |
| **Egenkapital** | 4 | **4.391.849** | **3.718.401** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.605.422 | 1.415.476 |
| **Hensatte forpligtelser i alt** | | **1.605.422** | **1.415.476** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.699.483 | 4.479.197 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 5 | **11.699.483** | **4.479.197** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 656.000 | 613.000 |
| Banker | | 0 | 10.510.981 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 88.659 | 148.093 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 10.324.796 | 7.794.223 |
| Anden gæld | | 35.145 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 39.518 | 35.825 |
| Deposita | | 426.526 | 377.000 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **11.570.644** | **19.479.122** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **23.270.127** | **23.958.319** |
| **Passiver i alt** | | **29.267.398** | **29.092.196** |
| Eventualposter m.v. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

## NOTER

| | | 2016/17 | 2015/16 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **1** | **Finansielle indtægter** | | |
| | Andre finansielle indtægter | 754 | 721 |
| | Rentegodtgørelse for acontoskat | 2 | 0 |
| | | **756** | **721** |

| | | 2016/17 | 2015/16 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **2** | **Finansielle omkostninger** | | |
| | Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 186.134 | 133.835 |
| | Andre finansielle omkostninger | 352.702 | 546.075 |
| | | **538.836** | **679.910** |

**3 Materielle anlægsaktiver**

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|---|---|
| Kostpris 1. oktober 2016 | 29.172.726 | 374.800 |
| Tilgang i årets løb | 614.857 | 0 |
| Kostpris 30. september 2017 | 29.787.583 | 374.800 |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016 | 788.149 | 24.800 |
| Årets afskrivninger | 277.833 | 35.000 |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2017 | 1.065.982 | 59.800 |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017** | **28.721.601** | **315.000** |

## NOTER

### 4 Egenkapital

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. oktober 2016 | 80.000 | 0 | 80.000 |
| Overførsler, reserver | 0 | 3.638.401 | 3.638.401 |
| Årets resultat | 0 | 673.448 | 673.448 |
| **Egenkapital 30. september 2017** | **80.000** | **4.311.849** | **4.391.849** |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2016 | Gæld 30. september 2017 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.092.197 | 12.355.483 | 656.000 | 11.700.000 |
| | **5.092.197** | **12.355.483** | **656.000** | **11.700.000** |

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HGM Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi på pantsatte aktiver udgør kr. 28.721.601. Samlede hæftelser, bestående af ejerpantebreve udgør kr. 12.355.483.