

## **Ejendommen Engelsvej 384 ApS**

Kirstinehøj 66  
2770 Kastrup

CVR-nr. 33 38 48 31

### **Årsrapport for 2018/19**

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. oktober 2019

---

Maibritt Nørreskov Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Ejendommen Englandsvej 384 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. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 14. oktober 2019

### **Direktion**

Bente Nørreskov Nielsen

### **Bestyrelse**

Maibritt Nørreskov Nielsen  
formand

Bente Nørreskov Nielsen  
menigt medlem

Theis Elmer Nielsen  
menigt medlem

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Ejendommen Engelsvej 384 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Engelsvej 384 ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 14. oktober 2019

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Englandsvej 384 ApS Kirstinehøj 66 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 33 38 48 31
	Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019
	Stiftet: 30. december 2010
	Hjemsted: Tårnby
<b>Bestyrelse</b>	Maibritt Nørreskov Nielsen, formand Bente Nørreskov Nielsen, menigt medlem Theis Elmer Nielsen, menigt medlem
<b>Direktion</b>	Bente Nørreskov Nielsen
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en erhvervsejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 707.918, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.747.262.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Investeringsejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold iøvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **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 Ejendommen Englandsvej 384 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn er ændret på følgende måde:

Selskabets ejendomme er nedskrevet direkte over egenkapitalen med t.kr. 1.560 (efter skat). Nedskrivning af ejendom, burde retteligt have været gennemført i tidligere år. Sammenligningstal er således tilrettet direkte over egenkapitalen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Ejendomsdriftomkostninger

Ejendommens driftomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at drive investeringsejendommen.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. maj 2018 - 30. april 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>978.662</b>	<b>763</b>
Finansielle indtægter		2.500	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-73.575</u>	<u>-84</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>907.587</b>	<b>679</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-199.669</u>	<u>-149</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>707.918</u></b>	<b><u>530</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	2.500
Overført resultat		<u>707.918</u>	<u>-1.970</u>
		<b><u>707.918</u></b>	<b><u>530</u></b>

## Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>10.000.000</u>	<u>10.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>9</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>119.993</u></b>	<b><u>175</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>119.993</u></b>	<b><u>184</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>10.119.993</u></u></b>	<b><u><u>10.184</u></u></b>

## Balance pr. 30. april 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		3.667.262	764
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	2.500
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>3.747.262</b></u>	<u><b>3.344</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		1.351.742	1.333
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>1.351.742</b></u>	<u><b>1.333</b></u>
Banker		337.535	396
Gæld til realkreditinstitutter		3.851.191	4.098
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>4.188.726</b></u>	<u><b>4.494</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	304.235	302
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	204
Selskabsskat		180.521	130
Anden gæld		114.857	144
Deposita		232.650	233
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>832.263</b></u>	<u><b>1.013</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>5.020.989</b></u>	<u><b>5.507</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>10.119.993</b></u></u>	<u><u><b>10.184</b></u></u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> t.kr.
<b>1 Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.</p>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	8
Andre finansielle omkostninger	<u>73.575</u>	<u>76</u>
	<u><b>73.575</b></u>	<u><b>84</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	180.521	130
Regulering af udskudt skat	<u>19.148</u>	<u>19</u>
	<u><b>199.669</b></u>	<u><b>149</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringseje ndomme
Kostpris 1. maj 2018		<u>11.406.426</u>
Kostpris 30. april 2019		<u>11.406.426</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018		<u>1.406.426</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2019		<u>1.406.426</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>		<u><b>10.000.000</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Investeringsjendom er en erhvervsjendom, der udlejes til dækcenter på Amager. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast ved leje til dækcenter og et individuelt fastsat afkastningskrav

Investeringsjendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. april 2019 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene for det kommende år. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsjendommene.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereserve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsjendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsjendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ved værdiansættelsen pr. 30. april 2019 er der taget udgangspunkt i Colliers seneste MarkedsPULS rapport for 4. kvartal 2018. Afkastkrav er med udgangspunkt heri fastsat i niveau 7%.

Investeringsjendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsjendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis t.DKK 9.655 og t.DKK 10.370.

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	80.000	763.484	2.500.000	3.343.484
Årets resultat	0	707.918	-2.500.000	-1.792.082
Tilskud fra koncern	0	2.195.860	0	2.195.860
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>3.667.262</b>	<b>0</b>	<b>3.747.262</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018	Gæld 30. april 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	450.916	394.725	57.190	108.775
Gæld til realkreditinstitutter	4.345.281	4.098.236	247.045	2.902.777
	<b>4.796.197</b>	<b>4.492.961</b>	<b>304.235</b>	<b>3.011.552</b>

### 7 Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.E.N af 1/10 1988 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter t.kr. 4.493, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør t.kr. 10.000.

Selskabet kautionerer for andre koncernselskabers bankgæld pr. 30.4 2019 med kr. 35 mio.