

EJENDOMMEN ENGLANDSVEJ 384 APS

KIRSTINEHØJ 66, 2770 KASTRUP

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. september 2016

Bente Nørreskov Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Engelsvej 384 ApS Kirstinehøj 66 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 33 38 48 31
	Stiftet: 30. december 2010
	Hjemsted: Tårnby
	Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Bente Nørreskov Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendommen Engelsvej 384 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 9. september 2016

Direktion

Bente Nørreskov Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendommen Engelsvej 384 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Engelsvej 384 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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.

København, den 9. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Ellebye Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Værdiansættelse af ejendom

Der er usikkerhed ved værdiansættelse af ejendommen grundet markedssituationen. Selskabets ledelse anser dog at ejendommens værdiansættelse på t.kr. 12.336 er værdiansat korrekt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 udviser et resultat på DKK 278.166 mod DKK -1.309.351 for perioden 1. maj 2014 - 30. april 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.943.765.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Den kortfristet gæld finansieres for det kommende år af søsterselskab.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Englandsvej 384 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 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.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		890.594	846.644
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-339.000	-2.325.000
DRIFTSRESULTAT		551.594	-1.478.356
Andre finansielle indtægter.....		52.364	33.734
Andre finansielle omkostninger.....		-247.322	-223.030
RESULTAT FØR SKAT		356.636	-1.667.652
Skat af årets resultat.....	1	-78.470	358.301
ÅRETS RESULTAT		278.166	-1.309.351
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.500.000
Overført resultat.....		278.166	-2.809.351
I ALT		278.166	-1.309.351

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		12.336.000	12.675.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	12.336.000	12.675.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.336.000	12.675.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		216.715	216.715
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.130.213
Tilgodehavender.....		216.715	1.346.928
Likvider.....		61.886	190
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		278.601	1.347.118
AKTIVER.....		12.614.601	14.022.118

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger.....		725.068	989.488
Overført overskud.....		3.138.697	2.596.111
Forslag til udbytte.....		0	1.500.000
EGENKAPITAL.....	3	3.943.765	5.165.599
Hensættelse til udskudt skat.....		1.808.218	1.870.636
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.808.218	1.870.636
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.592.326	5.371.203
Gæld til pengeinstitutter.....		522.680	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.115.006	5.371.203
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	298.592	353.374
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		971.602	782.786
Selskabsskat.....		140.888	134.021
Anden gæld.....		336.530	344.499
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.747.612	1.614.680
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.862.618	6.985.883
PASSIVER.....		12.614.601	14.022.118
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Værdiansættelse af ejendom	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	140.888	134.020	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	31	
Regulering af udskudt skat.....	-62.418	-492.352	
	78.470	-358.301	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen- domme	Note
Kostpris 1. maj 2015.....	11.406.426	
Kostpris 30. april 2016.....	11.406.426	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2015.....	1.268.574	
Årets værdireguleringer.....	-339.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2016.....	929.574	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....	12.336.000	

Ved værdiansættelse pr. 30. april 2016 er anvendt en forrentning på 7,75 % baseret på en anerkendt afkastbaseret model.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	Note
Egenkapital 1. maj 2015.....	80.000	989.488	2.596.111	1.500.000	5.165.599	
Årets værdireguleringer.....		-264.420			-264.420	
Betalt udbytte.....				-1.500.000	-1.500.000	
Andre reguleringer.....			264.420		264.420	
Forslag til årets resultatdisponering.....			278.166		278.166	
Egenkapital 30. april 2016.....	80.000	725.068	3.138.697	0	3.943.765	

Langfristede gældsforpligtelser

	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Note
Gæld til realkreditinstitutter...	5.724.577	4.839.371	247.045	3.653.011	
Gæld til pengeinstitutter.....	0	574.227	51.547	316.493	
	5.724.577	5.413.598	298.592	3.969.504	

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

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.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 4.839.371, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 12.336.000.

Værdiansættelse af ejendom

7

Der er usikkerhed ved værdiansættelse af ejendommen grundet markedssituationen. Selskabets ledelse anser dog at ejendommens værdiansættelse på t.kr. 12.336 er værdiansat korrekt.