

Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS

Englandsvej 381, 2770 Kastrup

CVR-nr. 34 59 66 54

Årsrapport for 2020

1. januar 2020 til 31. december 2020

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10 / 14 2021

Som dirigent

Henrik Nøhr Jensen



Indholdsfortegnelse

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side	6-8
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	9-12
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	13
<hr/>		
Balance	side	14-15
<hr/>		
Noter	side	16-19
<hr/>		

Virksomhedsbeskrivelse

Formål Selskabets formål er at erhverve ejendomme med henblik på udlejning og videresalg samt anden i denne forbindelse hermed stående eller afledt virksomhed.

Regnskabsperiode 1. januar 2020 til 31. december 2020

Selskabsoplysninger Englandsvej 381
2770 Kastrup
Telefon 40 32 32 15
CVR.nr. 34 59 66 54
E-mail hn@nbc.dk

Direktion Henrik Nøhr Jensen
Jan Giovanni Ghisalberti

Revision REVISOR-TEAM
Registreret revisionspartnerselskab
Rungstedvej 13
2970 Hørsholm
Telefon 45 76 19 20
Telefax 45 76 23 84
CVR.nr. 35 51 94 32
Homepage www.revisor-team.dk
E-mail ms@revisor-team.dk

Kreditinstitut Jyske Bank A/S

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året været drift og ejerskab af ejendommen Englandsvej 381, 2770 Kastrup.

Regnskabsåret

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. 96.579.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

Ledelsespåtegning

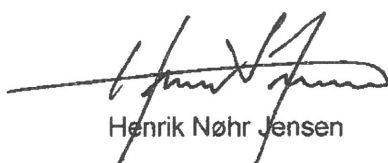
Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2020.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,
at årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,
at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,
at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år,
bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer,
at ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold
beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 10. april 2021

I direktionen:



Henrik Nøhr Jensen



Jan Giovanni Ghisalberti

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Englandsvej 381 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 dette 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 væsentlige fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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.

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 faglig vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlige fejlinformationer 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 fejlinformationer 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 konklusion 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde syntes 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 væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 10. april 2021

REVISOR-TEAM

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32



Mogens Schougaard

Registreret Revisor

MNE-nr. 1278

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" og "andre eksterne omkostninger".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Selskabsskat

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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

BALANCEN**ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

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

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.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Kostpris for handelsvarer og færdigvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter kreditinstitutter, leverandører af varer og tjenesteydelser, tilknyttede selskaber, selskabsskat samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	227.147	173.883
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	227.147	173.883
Finansielle omkostninger	<u>-103.261</u>	<u>-98.721</u>
RESULTAT FØR SKAT	123.886	75.162
2 Skat af årets resultat	<u>-27.307</u>	<u>-16.550</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>96.579</u>	<u>58.612</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>96.579</u>	<u>58.612</u>
	<u>96.579</u>	<u>58.612</u>

Balance pr. 31. december

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
AKTIVER		
Grunde og bygninger	<u>5.147.136</u>	<u>5.147.136</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<u>5.147.136</u>	<u>5.147.136</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.147.136</u>	<u>5.147.136</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	15.120	7.560
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.541</u>	<u>7.393</u>
Tilgodehavender	<u>22.661</u>	<u>14.953</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>22.661</u>	<u>14.953</u>
AKTIVER	<u>5.169.797</u>	<u>5.162.089</u>

Balance pr. 31. december

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
PASSIVER		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>163.401</u>	<u>66.822</u>
EGENKAPITAL	<u>243.401</u>	<u>146.822</u>
4 Hensættelser til udskudt skat	<u>23.372</u>	<u>11.311</u>
HENSÆTTELSER	<u>23.372</u>	<u>11.311</u>
Kreditinstitutter	3.757.783	3.903.887
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.998	35.758
Gæld til tilknyttede virksomheder	954.014	916.668
Selskabsskat	15.246	3.850
Anden gæld	<u>163.983</u>	<u>143.793</u>
Kortfristet gæld	<u>4.903.024</u>	<u>5.003.956</u>
GÆLD	<u>4.903.024</u>	<u>5.003.956</u>
PASSIVER	<u>5.169.797</u>	<u>5.162.089</u>

Forpligtelser og oplysninger:

- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualforpligtigelser
- 7 Kontraktforpligtigelser
- 8 Nærtstående parter og ejerforhold

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, til betaling	15.246	3.850
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>12.061</u>	<u>12.700</u>
	<u>27.307</u>	<u>16.550</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar 2020	5.267.136
Anskaffelsessum tilgang	0
Anskaffelsessum afgang	0
	<hr/>
Anskaffelsessum 31. december 2020	5.267.136
	<hr/>
Afskrivninger 1. januar 2020	120.000
	<hr/>
Afskrivninger 31. december 2020	120.000
	<hr/>
Bogført værdi 31. december 2020	5.147.136
	<hr/>
Bogført værdi 31. december 2019	5.147.136
	<hr/>

Seneste offentlig kontantværdi udgør kr. 5.600.000.

Selskabets investeringsejendomme består af ejendom beliggende i hovedstadsområdet og omegn. Investeringsejendommene består af en bolig/erhvervs ejendom. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,5 % pr. 30. juni 2020.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investerings-ejendommene reduceres med 0,5 mio. kr..

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Boligejendommen er 100% udlejet til en leje svarende til den nuværende leje, hvilket anses for at være markedslejen.

Erhvervs ejendommen er 100% udlejet til en leje svarende til den nuværende leje, hvilket anses for at være markedslejen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
4 Udskudt skat		
Hensættelse 1. januar	11.311	-1.389
Årets regulering	<u>12.061</u>	<u>12.700</u>
Hensættelse 31. december	<u>23.372</u>	<u>11.311</u>
Vedrører		
Materielle anlægsaktiver	21.713	
Omsætningsaktiver	<u>1.659</u>	
	<u>23.372</u>	

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut, kr. 3.757.783 pr. 31. december 2020, er stillet ejerpantebrev nom. kr. 16.500.000 i selskabets ejendom til bogført værdi kr. 5.147.136 pr. 31. december 2020.

6 Eventualforpligtigelser

Ingen

7 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende selskabets ejendom.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

JAGHI HOLDING A/S

Hjemmehørende i København kommune

HNJ HOLDING ApS

Hjemmehørende i Tårnby kommune

Nærtstående parter

JAGHI HOLDING A/S

Værkstedvej 77, 1.

2500 Valby

Kapitalejer

HNJ HOLDING ApS

Englandsvej 381

2770 Kastrup

Kapitalejer

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Selskaber udlejer lokaler til selskab som er datterselskab til HNJ Holding ApS. Udlejningen anses for at ske på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.