

**Ejendomsselskabet
Engelundsvej A/S**
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 34716889

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.02.2018

Dirigent

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Engelundsvej A/S
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34716889

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Claus Møller, formand
Jesper Kaas Horsbøl
Claus Brun Rasmussen

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Engelundsvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21.02.2018

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Bestyrelse

Claus Møller
formand

Jesper Kaas Horsbøl

Claus Brun Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Engelundsvej A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engelundsvej A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 21.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud før skat på 1.876 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 928 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 12.564 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.911.231	1.904.834
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		928.480	1.717.685
Andre eksterne omkostninger		<u>(574.484)</u>	<u>(762.633)</u>
Driftsresultat		2.265.227	2.859.886
Andre finansielle indtægter		16.687	5.427
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(405.539)</u>	<u>(502.724)</u>
Resultat før skat		1.876.375	2.362.589
Skat af årets resultat	2	<u>(401.298)</u>	<u>(509.003)</u>
Årets resultat		<u>1.475.077</u>	<u>1.853.586</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		<u>(1.524.923)</u>	<u>1.853.586</u>
		<u>1.475.077</u>	<u>1.853.586</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		31.000.000	32.900.000
Materielle anlægsaktiver	3	31.000.000	32.900.000
 Anlægsaktiver		 31.000.000	 32.900.000
 Andre tilgodehavender		32.582	31.113
Tilgodehavender		32.582	31.113
 Likvide beholdninger		 3.370.657	 43.915
 Omsætningsaktiver		 3.403.239	 75.028
 Aktiver		 34.403.239	 32.975.028

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		7.000.000	7.000.000
Overført overskud eller underskud		2.563.792	4.088.715
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		<u>12.563.792</u>	<u>11.088.715</u>
Udskudt skat		885.000	836.000
Hensatte forpligtelser		<u>885.000</u>	<u>836.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		20.185.557	20.201.669
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>20.185.557</u>	<u>20.201.669</u>
Deposita		450.802	484.824
Modtagne forudbetalinger fra kunder		150.266	161.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.520	47.659
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	73.542
Skyldig selskabsskat		134.302	81.012
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>768.890</u>	<u>848.644</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.954.447</u>	<u>21.050.313</u>
Passiver		<u>34.403.239</u>	<u>32.975.028</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.000.000	4.088.715	0	11.088.715
Årets resultat	0	(1.524.923)	3.000.000	1.475.077
Egenkapital ultimo	7.000.000	2.563.792	3.000.000	12.563.792

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	461	542
Renteomkostninger i øvrigt	405.078	482.500
Øvrige finansielle omkostninger	0	19.682
	405.539	502.724
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	352.298	481.003
Ændring af udskudt skat	49.000	28.000
	401.298	509.003
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		28.944.198
Afgange		(2.067.442)
Kostpris ultimo		26.876.756
Dagsværdireguleringer primo		3.955.802
Årets dagsværdireguleringer		450.000
Tilbageførsel ved afgange		(282.558)
Dagsværdireguleringer ultimo		4.123.244
Regnskabsmæssig værdi ultimo		31.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,9% pr. 31.12.2017 mod 4,9% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,5 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 1.058 kr. mod 979 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 1.807 m². Den tomgang, der er registreret i året, skyldes tomgang i forbindelse med salg. Selskabets lejekontrakter med lejere kan opsiges med tre måneders varsel.

Noter

	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>19.766.637</u>
	<u>19.766.637</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 31.000.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder amortiseringstillæg mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris til lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.