

# Ejendomsselskabet Englystlund ApS

Kragelundvej 83, 7080 Børkop  
CVR-nr. 36 03 13 95

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.03.18

Anette Andersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Englystlund ApS  
Kragelundvej 83  
7080 Børkop  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 36 03 13 95  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Per Poulsen

---

**Bestyrelse**

---

Per Poulsen  
Anette Andersen  
Lioudmila Hansen  
Henning Christensen  
Carl Bernskov Harbo

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Ejendomsselskabet Englystlund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 5. marts 2018

**Direktionen**

Per Poulsen

**Bestyrelsen**

Per Poulsen

Anette Andersen

Lioudmila Hansen

Henning Christensen

Carl Bernskov Harbo

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Englystlund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Englystlund ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 5. marts 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Kahr

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne8281

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 20.939 mod DKK 48.052 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 619.661.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>45.381</b>	<b>60.910</b>
	Finansielle indtægter	0	19.127
1	Finansielle omkostninger	-18.172	-18.456
	<b>Resultat før skat</b>	<b>27.209</b>	<b>61.581</b>
2	Skat af årets resultat	-6.270	-13.529
	<b>Årets resultat</b>	<b>20.939</b>	<b>48.052</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	20.939	48.052
	<b>I alt</b>	<b>20.939</b>	<b>48.052</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	1.308.480	1.308.480
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.308.480</b>	<b>1.308.480</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.308.480</b>	<b>1.308.480</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	2.730	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.730</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>58.047</b>	<b>70.457</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>60.777</b>	<b>70.457</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.369.257</b>	<b>1.378.937</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	19.661	-1.278
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>619.661</b>	<b>598.722</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	695.516	718.517
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>695.516</b>	<b>718.517</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	22.880	22.656
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
	Selskabsskat	0	7.942
	Anden gæld	19.500	19.500
	Periodeafgrænsningsposter	6.700	6.600
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.080</b>	<b>61.698</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>749.596</b>	<b>780.215</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.369.257</b>	<b>1.378.937</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	600.000	-1.278	598.722
Forslag til resultatdisponering	0	20.939	20.939
Saldo pr. 31.12.17	600.000	19.661	619.661

---

	2017	2016
	DKK	DKK

---

**1. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	18.172	18.456
I alt	18.172	18.456

---

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	6.270	7.942
Årets regulering af udskudt skat	0	5.587
I alt	6.270	13.529

---

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	22.880	601.856	718.396	741.173
I alt	22.880	601.856	718.396	741.173

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 718 er der givet pant i grunde og bygninger, regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.308.

Til sikkerhed for vejlaugget Englystlund er der givet pant i ovennævnte grunde og bygninger, nom t.DKK 5.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og møder.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.