

# **Ejendomsselskabet Englystlund ApS**

**Kragelundvej 83, 7080 Børkop**

(CVR-nr. 36031395)

## **Årsrapport for 2016**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. april 2017

---

Anette Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Englystlund 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 15. marts 2017

### **Direktion**

Per Poulsen

### **Bestyrelse**

Anette Andersen  
Formand

Per Poulsen

Lioudmila Hansen

Henning Christensen

Carl Bernskov Harbo

**Ejendomsselskabet Englystlund ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Englystlund ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Englystlund ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 15. marts 2017  
ReviPartner, Vejle  
godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 27479677

Søren Kahr  
statsautoriseret revisor

## Ejendomsselskabet Englystlund ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Englystlund ApS Kragelundvej 83 7080 Børkop
CVR-nr.	36031395
Stiftelsesdato	1. juli 2014
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Anette Andersen, Formand Per Poulsen Lioudmila Hansen Henning Christensen Carl Bernskov Harbo
<b>Direktion</b>	Per Poulsen
<b>Revisor</b>	ReviPartner, Vejle godkendt revisionsaktieselskab Damhaven 5C 7100 Vejle CVR-nr.: 27479677
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 48.053, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 1.378.937, og en egenkapital på kr. 598.722.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Englystlund ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder, mens sammenligningstallene omfatter 18 måneder.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede aftaler.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### 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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af den forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>60.911</b>	<b>8.421</b>
Dagsværdireguleringer af gæld		19.127	-19.127
<b>Driftsresultat</b>		<b>80.038</b>	<b>-10.706</b>
Finansielle omkostninger	1	-18.456	-44.212
<b>Resultat før skat</b>		<b>61.582</b>	<b>-54.918</b>
Skat af årets resultat	2	-13.529	5.587
<b>Årets resultat</b>		<b>48.053</b>	<b>-49.331</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		48.053	-49.331
		<b>48.053</b>	<b>-49.331</b>

Ejendomsselskabet Englystlund ApS

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.308.480	1.308.480
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.308.480</b>	<b>1.308.480</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.308.480</b>	<b>1.308.480</b>
Udskudte skatteaktiver		0	5.587
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>5.587</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>70.457</b>	<b>52.829</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>70.457</b>	<b>58.416</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.378.937</b>	<b>1.366.896</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	600.000	600.000
Overført resultat	4	-1.278	-49.331
<b>Egenkapital</b>		<b>598.722</b>	<b>550.669</b>
Gæld til realkreditinstitutter		718.517	760.429
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>718.517</b>	<b>760.429</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		22.656	22.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	7.263
Selskabsskat		7.942	0
Anden gæld		19.500	19.500
Periodeafgrænsningsposter		6.600	6.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>61.698</b>	<b>55.798</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>780.215</b>	<b>816.227</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.378.937</b>	<b>1.366.896</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2016	2014/15	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	18.456	44.212	
	<u>18.456</u>	<u>44.212</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat	7.942	0	
Regulering udskudt skat	5.587	-5.587	
	<u>13.529</u>	<u>-5.587</u>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	600.000	0	
Årets tilgang	0	600.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>	
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-49.331	0	
Årets tilgang	48.053	-49.331	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-1.278</u>	<u>-49.331</u>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	718.517	22.656	625.606
	<u>718.517</u>	<u>22.656</u>	<u>625.606</u>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 741, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.308.