

# Ejendomsselskabet Engholm Søvej ApS

Bredskifte Alle 7, 8210 Aarhus V

CVR-nr. 36 68 92 69

## Årsrapport

**17. marts 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. september 2016.

---

**Michael Reeholm Due**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 17. marts 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 17. marts 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Engholm Søvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. marts 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. august 2016

### **Direktion**

Michael Reeholm Due  
Direktør

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Engholm Søvej ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engholm Søvej ApS for regnskabsåret 17. marts 2015 - 30. juni 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. marts 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. august 2016

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Engholm Søvej ApS  
Bredskifte Alle 7  
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 36 68 92 69

Stiftet: 17. marts 2015

Regnskabsår: 17. marts - 30. juni  
1. regnskabsår

**Direktion**

Michael Reeholm Due, Direktør

**Revision**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

**Modervirksomhed**

Michael Due Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Engholm Søvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Engholm Søvej ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	17/3 2015 - 30/6 2016
<b>Bruttotab</b>	<b>-40.587</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-312.556
<b>Resultat før skat</b>	<b>-353.143</b>
Skat af årets resultat	52.408
<b>Årets resultat</b>	<b>-300.735</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-300.735
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-300.735</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		<u>30/6 2016</u>	<u>17/3 2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	12.719.126	0
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	420.507	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.139.633</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.139.633</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	50.000
	Andre tilgodehavender	1.103.260	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.103.260</u>	<u>50.000</u>
	Likvide beholdninger	5.040	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.108.300</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.247.933</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>		<u>30/6 2016</u>	<u>17/3 2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	50.000	50.000
6	Overført resultat	-300.735	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-250.735</b>	<b>50.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	11.666.537	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.666.537	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.875	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.784.256	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.832.131	0
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.498.668</b>	<b>0</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.247.933</b>	<b>50.000</b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og drive ejendomme samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

	<u>30/6 2016</u>	<u>17/3 2015</u>
		17/3 2015 - 30/6 2016
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		104.587
Andre finansielle omkostninger		<u>207.969</u>
		<b><u>312.556</u></b>
	<u>30/6 2016</u>	<u>17/3 2015</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb	<u>12.719.126</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>12.719.126</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>12.719.126</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	470.507	0
Afgang i årets løb	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>420.507</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>420.507</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<u>30/6 2016</u>	<u>17/3 2015</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 17. marts 2015	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

## Noter

---

	<u>30/6 2016</u>	<u>17/3 2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-300.735</u>	<u>0</u>
	<u><b>-300.735</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Middelfart Sparekasse, 11.662 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger. Dertil er der givet transport på 7.049 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Michael Due Holding ApS, CVR-nr. 21742341 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.