

# **Ejendomsselskabet Engen ApS**

Alme Englodsvej 5, 3230 Græsted

CVR-nr. 37 00 59 67

## **Årsrapport**

**24. august 2015 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

---

Henrik Klarsgaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 24. august 2015 - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 24. august 2015 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Engen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. august 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 24. maj 2017

### **Direktion**

Gitte Lakshøj-Hansen

Henrik Karlsgaard

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

## **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Engen ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engen ApS for regnskabsåret 24. august 2015 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. august 2015 - 31. december 2016 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 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.

### **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 denne 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 væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation 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 fejlinformation 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 konklusioner 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.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes 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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 24. maj 2017

### **One Revision Øst**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 27 67 43 99

Mikkel Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Engen ApS  
Alme Englodsvej 5  
3230 Græsted

CVR-nr.: 37 00 59 67  
Stiftet: 24. august 2015  
Hjemsted: Græsted  
Regnskabsår: 24. august 2015 - 31. december 2016

### Direktion

Gitte Lakshøj-Hansen  
Henrik Karlsgaard

### Revision

One Revision Øst, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roskildevej 37A, 3. sal  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i ejendomme, udlejning og administration samt anden hermed i forbindelse med stående virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 77 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -179 t.kr. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger og installationer 30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

## Resultatopgørelse

---

<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>76.686</b>
1 Personaleomkostninger	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-137.285
<b>Driftsresultat</b>	<b>-60.599</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-118.796
<b>Resultat før skat</b>	<b>-179.395</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-179.395</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-179.395
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-179.395</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Grunde og bygninger	<u>4.884.178</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.884.178</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.884.178</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	<u>1.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>736.716</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>737.716</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.621.894</u></b>

## Balance

---

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
4 Virksomhedskapital	100.000
5 Overført resultat	-179.395
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-79.395</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.754.445
Deposita	32.400
Gæld til associerede virksomheder	550.100
Anden gæld	2.250.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.586.945
Kortfristet del af langfristet gæld	64.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.688
Anden gæld	949.525
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.114.344
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.701.289</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.621.894</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>8 Eventualposter</b>	

## Noter

---

24/8 2015  
- 31/12 2016

### 1. Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 2

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktører, der i henhold til årsregnskabslovens vurderes som værende ansat. I henhold til selskabslovens er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger 118.796  
118.796

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Tilgang	<u>5.021.463</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>5.021.463</u></b>
Årets afskrivninger	<u>137.285</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>137.285</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4.884.178</u></b>

### 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo 100.000  
100.000

### 5. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud -179.395  
-179.395

## Noter

---

31/12 2016

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.818.576
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-64.131</u>
	<u><b>1.754.445</b></u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.819 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.021 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på kr. 31.556, som ikke er indregnet i årsrapporten for år 2016, da der er usikkerhed forbundet med den fremtidige anvendelse heraf.