

**EJENDOMSELSKABET ENGLANDSVEJ 333 APS**

**BREGNERØDVEJ 139, 3460 BIRKERØD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. maj 2022

---

Glenn Steven Nielsen

**CVR-NR. 38 53 15 30**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Engelsvej 333 ApS Bregnerødvej 139 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 38 53 15 30 Stiftet: 29. marts 2017 Hjemsted: Birkerød Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael Halborg-Bendtsen, bestyrelsesformand Steen Lorenz Johan Hansen Glenn Steven Nielsen
<b>Direktion</b>	Glenn Steven Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Park Allé 290 2605 Brøndby

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Englandsvej 333 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 3. marts 2022

Direktion:

---

Glenn Steven Nielsen

Bestyrelse:

---

Michael Halborg-Bendtsen  
Bestyrelsesformand

---

Steen Lorenz Johan Hansen

---

Glenn Steven Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engelsvej 333 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engelsvej 333 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

København, den 3. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32094

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed som ejendomsselskab.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets lejeindtægter har i indeværende regnskabsår fortsat været påvirket af den globale Covid-19 pandemi og de lavere rejseaktiviteter i Danmark og resten af verden.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Den verdensomspændende Covid-19 pandemi forventes fortsat at have indvirkning på selskabets drift i det kommende år. Selskabet forventer at have den fornødne kapital til at gå igennem den globale krise.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>7.011.671</b>	<b>5.639.631</b>
Af- og nedskrivninger.....		-2.808.695	-2.847.838
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.202.976</b>	<b>2.791.793</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	930.949	814.834
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.828.026	-2.864.718
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.305.899</b>	<b>741.909</b>
Skat af årets resultat.....	3	-507.860	-164.920
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.798.039</b>	<b>576.989</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.798.039	576.989
<b>I ALT</b> .....		<b>1.798.039</b>	<b>576.989</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b> kr.	<b>2020</b> kr.
Grunde og bygninger.....		143.024.701	145.243.816
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.985.766	4.662.482
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>147.010.467</b>	<b>149.906.298</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		60.597.441	58.466.308
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>60.597.441</b>	<b>58.466.308</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>207.607.908</b>	<b>208.372.606</b>
Andre tilgodehavender.....		37.195	179.358
Tilgodehavende selskabsskat.....		187.073	816.341
Periodeafgrænsningsposter.....		17.262	17.116
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>241.530</b>	<b>1.012.815</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>241.530</b>	<b>1.012.815</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>207.849.438</b>	<b>209.385.421</b>

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		10.416.678	8.618.639
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>10.466.678</b>	<b>8.668.639</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.000.470	4.305.537
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.000.470</b>	<b>4.305.537</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		90.741.296	97.144.632
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		84.854.695	83.140.292
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>175.595.991</b>	<b>180.284.924</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	6.500.000	6.500.000
Gæld til pengeinstitutter.....		7.901.946	6.832.856
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.275.000	1.275.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	545.323
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	387.670
Anden gæld.....		1.109.353	585.472
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.786.299</b>	<b>16.126.321</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>192.382.290</b>	<b>196.411.245</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>207.849.438</b>	<b>209.385.421</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	8.618.639	8.668.639
Forslag til resultatdisponering.....		1.798.039	1.798.039
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>10.416.678</b>	<b>10.466.678</b>

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	930.949	814.834	
	<b>930.949</b>	<b>814.834</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.365.715	1.248.905	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.462.311	1.615.813	
	<b>2.828.026</b>	<b>2.864.718</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-187.073	-816.341	
Regulering af udskudt skat.....	694.933	981.261	
	<b>507.860</b>	<b>164.920</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....	149.883.080	5.843.631	
Tilgang.....	168.494	0	
Afgang.....	-255.630	0	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>149.795.944</b>	<b>5.843.631</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	4.639.264	1.181.149	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-29.824	0	
Årets afskrivninger.....	2.161.803	676.716	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>6.771.243</b>	<b>1.857.865</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>143.024.701</b>	<b>3.985.766</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2021.....		58.466.308	
Tilgang.....		2.131.133	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>60.597.441</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>60.597.441</b>	

NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	97.241.296	6.500.000	65.200.000	103.644.632	6.500.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	84.854.695	0	0	83.140.292	0	
	<b>82.095.991</b>	<b>6.500.000</b>	<b>65.200.000</b>	<b>86.784.924</b>	<b>6.500.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hansen & Langeland ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>8</b>
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der stillet pant i selskabets ejendom med kr. 93.308.000. Derudover har selskabet afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution overfor søsterselskabers mellemværende med pengeinstitut.						
 <b>Særlige poster</b>						 <b>9</b>
Covid-19 støtte (faste omkostninger).....				1.548.765	1.036.027	
				<b>1.548.765</b>	<b>1.036.027</b>	

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Englandsvej 333 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninge måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	90 år	0 %
Hotelindretning.....	10 - 15 år	0 %
Udenomsarealer.....	20 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.