



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ENGLANDSVEJ 372 APS
C/O SØREN IVERSEN, SMEDEVEJ 6, 7950 ERSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2020

Søren Iversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Engelsvej 372 ApS c/o Søren Iversen Smedevej 6 7950 Erslev
	CVR-nr.: 40 38 01 59 Stiftet: 13. marts 2019 Hjemsted: Morsø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Nielsen Søren Iversen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Engelsvej 372 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sundby, den 17. januar 2020

Direktion:

Carsten Nielsen

Søren Iversen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Englandsvej 372 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Englandsvej 372 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Nykøbing Mors, den 17. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34119

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		135.015
Andre finansielle omkostninger.....	2	-28.839
RESULTAT FØR SKAT		106.176
Skat af årets resultat.....	3	-25.571
ÅRETS RESULTAT		80.605
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		80.605
I ALT		80.605

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		2.750.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.750.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.750.000
Likvide beholdninger.....		63.724
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		63.724
AKTIVER.....		2.813.724
PASSIVER		
Anpartskapital.....		50.000
Overført resultat.....		2.389.229
EGENKAPITAL.....	5	2.439.229
Hensættelse til udskudt skat.....		3.080
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		311.715
Selskabsskat.....		22.491
Anden gæld.....		23.209
Kortfristede gældsforpligtelser.....		371.415
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		371.415
PASSIVER.....		2.813.724
 Eventualposter mv.	 6	
Medarbejderforhold	1	

NOTER

	2019 kr.	Note
Medarbejderforhold		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2		
Andre finansielle omkostninger		2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	11.715	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	17.124	
	28.839	
Skat af årets resultat		3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	22.491	
Regulering af udskudt skat.....	3.080	
	25.571	
Materielle anlægsaktiver		4
	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....	2.750.000	
Kostpris 31. december 2019.....	2.750.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	2.750.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringsejendomme består af en boligejendom med tilhørende erhvervsmuligheder beliggende i Kastrup.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Den gennemsnitlige fremadrettet driftsafkast vurderes at udgøre 160 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket dels bygger på den historiske indtjening samt forventningerne til den fremadrettede drift.

Ved beregningen er anvendt et afkastningskrav på 6% som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

Note

Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	2.308.624	0	2.358.624
Overførsel til/fra andre poster.....		-2.308.624	2.308.624	
Forslag til resultatdisponering.....			80.605	80.605
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	0	2.389.229	2.439.229

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SØREN IVERSEN HOLDING A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Englandsvej 372 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Skyldig og tilgodehavende 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 nominal værdi.