



# Ejendommen Englandsvej 384 ApS

Kirstinehøj 66, 2770 Kastrup

**Årsrapport for  
1. maj 2024 - 30. april 2025**

CVR-nr. 33 38 48 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26/11/2025

**Maibritt Nørreskov Nielsen**  
Dirigent





---

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	4
Balance 30. april 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Ejendommen Engelsvej 384 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 26. november 2025

### Direktion

Bente Nørreskov Nielsen  
direktør

### Bestyrelse

Maibritt Nørreskov Nielsen  
formand

Theis Elmer Nielsen

Bente Nørreskov Nielsen



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendommen Engelsvej 384 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Engelsvej 384 ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hellerup, den 26. november 2025

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Ulrik Ræbild  
statsautoriseret revisor  
mne33262

Oliver Svane  
statsautoriseret revisor  
mne49837



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Englandsvej 384 ApS Kirstinehøj 66 2770 Kastrup CVR-nr: 33 38 48 31 Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025 Stiftet: 30. december 2010 Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: Tårnby
<b>Bestyrelse</b>	Maibritt Nørreskov Nielsen, formand Theis Elmer Nielsen Bente Nørreskov Nielsen
<b>Direktion</b>	Bente Nørreskov Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup



## Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>769.063</b>	<b>751.009</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		80.000	-930.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>849.063</b>	<b>-178.991</b>
Finansielle indtægter	3	84.944	33.264
Finansielle omkostninger		-142.853	-153.884
<b>Resultat før skat</b>		<b>791.154</b>	<b>-299.611</b>
Skat af årets resultat	4	-174.054	65.279
<b>Årets resultat</b>		<b>617.100</b>	<b>-234.332</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	617.100	-234.332
	<b>617.100</b>	<b>-234.332</b>



## Balance 30. april 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		12.250.000	12.170.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>12.250.000</b>	<b>12.170.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.250.000</b>	<b>12.170.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.453	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.488.269	901.947
Periodeafgrænsningsposter		12.237	14.079
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.529.959</b>	<b>916.026</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>34.975</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.564.934</b>	<b>916.026</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.814.934</b>	<b>13.086.026</b>



## Balance 30. april 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		8.241.185	7.624.085
<b>Egenkapital</b>		<b>8.321.185</b>	<b>7.704.085</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.873.351	1.854.298
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.873.351</b>	<b>1.854.298</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.494.642	2.721.513
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		155.001	137.869
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.649.643</b>	<b>2.859.382</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	224.392	200.543
Kreditinstitutter		0	142.482
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.711	0
Deposita		519.669	232.650
Anden gæld		189.983	92.586
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>970.755</b>	<b>668.261</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.620.398</b>	<b>3.527.643</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.814.934</b>	<b>13.086.026</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Begivenheder efter balancedagen	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj	80.000	7.624.085	7.704.085
Årets resultat	0	617.100	617.100
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>80.000</b>	<b>8.241.185</b>	<b>8.321.185</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### 2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Selskabets medarbejdere består alene af selskabets direktør, som ikke får udbetalt vederlag.

### 3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	84.944	32.697
Andre finansielle indtægter	0	567
	<b>84.944</b>	<b>33.264</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	155.001	137.869
Årets udskudte skat	19.053	-203.148
	<b>174.054</b>	<b>-65.279</b>

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj	11.571.499
Kostpris 30. april	11.571.499
Værdireguleringer 1. maj	598.501
Årets værdireguleringer	80.000
Værdireguleringer 30. april	678.501
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>12.250.000</b>



## Noter til årsregnskabet

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker i form af en afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2024/25	2023/24
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.250.000	12.170.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	80.000	-930.000
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	15%	15%
Afkastkrav	7%	7%

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2025 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 7%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,5	7	7,5
Dagsværdi	13.200.000	12.250.000	11.400.000
Ændring i dagsværdi	950.000	0	-850.000

Der henvises iøvrigt til beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
-------	---------	---------

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.537.629	1.831.324
Mellem 1 og 5 år	957.013	890.189
Langfristet del	2.494.642	2.721.513
Inden for 1 år	224.392	200.543
	<b>2.719.034</b>	<b>2.922.056</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	155.001	137.869
Langfristet del	155.001	137.869
Inden for 1 år	0	0
	<b>155.001</b>	<b>137.869</b>

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.250.000	12.170.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M.E.N. af 1/10 1988 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet kautionerer for andre koncernselskabers bankgæld med TDKK 15.000, hvoraf der pr. 30. april 2025 er trukket TDKK 17.564.

### 8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
M.E.N. af 1/10 1988 ApS	Tårnby, Danmark

Koncernrapporten for M.E.N. af 1/10 1988 ApS kan rekvireres på følgende adresse:  
Kirstinehøj 66, 2770 Kastrup



## Noter til årsregnskabet

### 9. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter balancedagen indgået aftale om salg af selskabets investeringsejendom. Prisen udgør 12,3 mio. kr., hvilket svarer til den bogførte værdi af ejendommen. Ejendommen havde høj friværdi og salget har dermed frigivet betydelig likviditet.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Englandsvej 384 ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til lejer, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og øvrige selskaber, hvori moderselskabet har kontrol. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomme.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.