

Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS

Vestergade 41, 7400 Herning
CVR-nr. 26 54 17 51

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. juni 2025

Steen Zaulich

Indholdsfortegnelse

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 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS
Vestergade 41
7400 Herning

CVR-nr.: 26 54 17 51
Stiftet: 27. marts 2002
Kommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Steen Zaulich

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
7400 Herning

Pengeinstitut Jyske Bank
Vestergade 8-10
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. juni 2025

Direktion:

Steen Zaulich

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 forpligtede 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.

Herning, den 23. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

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 | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.361.086 | 1.058.415 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 284.000 | 0 |
| Driftsresultat | | 1.645.086 | 1.058.415 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 129.951 | 110.385 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -420.237 | -403.371 |
| Resultat før skat | | 1.354.800 | 765.429 |
| Skat af årets resultat | 4 | -298.057 | -168.430 |
| Årets resultat | | 1.056.743 | 596.999 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.056.743 | 596.999 |
| I alt | | 1.056.743 | 596.999 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 22.747.000 | 21.837.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 22.747.000 | 21.837.000 |
| Anlægsaktiver | | 22.747.000 | 21.837.000 |
| <hr/> | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 268.878 | 43.572 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 3.543.864 | 3.100.643 |
| Andre tilgodehavender | | 121.702 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.421 | 6.283 |
| Tilgodehavender | | 3.940.865 | 3.150.498 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 542 | 33.319 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 3.941.407 | 3.183.817 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 26.688.407 | 25.020.817 |
| <hr/> | | | |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 11.961.184 | 10.904.441 |
| Egenkapital | | 12.086.184 | 11.029.441 |
| <hr/> | | | |
| Hensættelser til udskudt skat | | 1.981.485 | 1.776.588 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.981.485 | 1.776.588 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.777.001 | 10.214.253 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 9.777.001 | 10.214.253 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 534.996 | 593.358 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 996.544 | 208.007 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 847.706 | 767.634 |
| Selskabsskat | | 93.160 | 99.038 |
| Anden gæld | | 0 | 53.633 |
| Deposita | | 371.331 | 278.865 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.843.737 | 2.000.535 |
| Gældsforpligtelser | | 12.620.738 | 12.214.788 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 26.688.407 | 25.020.817 |
| <hr/> | | | |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 125.000 | 10.904.441 | 11.029.441 |
| Forslag til resultatdisponering | | 1.056.743 | 1.056.743 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 125.000 | 11.961.184 | 12.086.184 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 129.542 | 110.337 |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 409 | 48 |
| | 129.951 | 110.385 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 31.033 | 26.228 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 389.204 | 377.143 |
| | 420.237 | 403.371 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 93.160 | 99.038 |
| Regulering af udskudt skat | 204.897 | 69.392 |
| | 298.057 | 168.430 |

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsjendomme |
|--|----------------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | 18.441.391 |
| Tilgang | 626.000 |
| Kostpris 31. december 2024 | 19.067.391 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 | 3.395.609 |
| Årets værdireguleringer | 284.000 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 | 3.679.609 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 22.747.000 |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr. | Kontor-ejendomme | Bolig- og kontor-ejendomme mv. |
|--|------------------|--------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 2.800.000 | 19.947.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | -235.000 | 519.000 |

Investeringsjendommene består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Herning, omfattende 1 kontorejendom samt 3 ejendomme, primært med lager- og kontorfaciliteter og sekundært boliglejemål. Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Dagsværdi for kontorejendomme

Den rene kontorejendom er beliggende i Herning.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast udgør 200 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 694 kr. samt årlige driftsomkostninger inklusiv vedligeholdelse på 67 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,00% - 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Dagsværdi for kombinerede bolig- og kontorejendomme

Erhvervsjendomme med lager- og kontorfaciliteter samt sekundært boliglejemål er beliggende i Herning.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast udgør 1.446 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 269 kr. samt årlige driftsomkostninger inklusiv vedligeholdelse på 395 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,00% - 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 10.311.997 | 534.996 | 7.633.733 | 10.807.611 |
| | 10.311.997 | 534.996 | 7.633.733 | 10.807.611 |

7 | Eventualposter mv.

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 SZ INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.423 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 22.747 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17, Herning ApS for 2024 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.