

Engskov Business ApS

Fasanvej 18
5230 Odense M

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

09/03/2021

Jesper Engskov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Engskov Business ApS
Fasanvej 18
5230 Odense M
e-mailadresse: jesper@engskovmail.dk
CVR-nr: 28136226
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsinvestering samt aktier og andre værdipapirer, køb og udlejning af fast ejendom og køb af aktiver med henblik på investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.184 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel eller på baggrund af sagkyndig vurdering. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi eller sagkyndig ejendomsvurdering. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Årets resultat er i året påvirket positivt med i alt 771 t.kr. som følge af dagsværdi reguleringen.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer for det kommende år et resultat før dagsværdireguleringer på 650 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		614.026	401.511
Resultat af ordinær primær drift		614.026	401.511
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		771.250	449.868
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-113.278	-80.740
Ordinært resultat før skat		1.271.998	770.639
Skat af årets resultat		-87.744	248.458
Årets resultat		1.184.254	1.019.097
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.184.254	1.019.097
I alt		1.184.254	1.019.097

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		14.591.000	10.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	14.591.000	10.950.000
Anlægsaktiver i alt		14.591.000	10.950.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.000	
Udskudte skatteaktiver		176.256	264.000
Andre tilgodehavender		11.000	
Tilgodehavender i alt		207.256	264.000
Omsætningsaktiver i alt		207.256	264.000
AKTIVER I ALT		14.798.256	11.214.000

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.849.046	1.664.791
Egenkapital i alt		2.974.046	1.789.791
Gæld til realkreditinstitutter		9.190.612	6.423.006
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.190.612	6.423.006
Gæld til banker		638.418	791.153
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.000	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.650.000	2.000.000
Deposita		343.180	210.050
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.633.598	3.001.203
Gældsforpligtelser i alt		11.824.210	9.424.209
PASSIVER I ALT		14.798.256	11.214.000

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	9.970.776
Tilgang	2.869.750
Afgang	0
Kostpris ultimo	12.840.526
Opskrivninger primo	979.224
Årets opskrivning	771.250
Opskrivninger ultimo	1.750.474
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.951.000

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør i alt 14.951 t.kr.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	0