

---

# Engskov Business ApS

**CVR-nr.: 28136226**

Fasanvej 18  
5230 Odense M

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**17/01/2024**

---

**Jesper Engskov**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**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: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Engskov Business ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 17/01/2024

## **Direktion**

Jesper Engskov

# 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 161 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, der har været negativt påvirket af manglende huslejebetalinger og sager i forbindelse med fraflytning.

Ejendommenes 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 ejendommenes brugstid.

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

Årets resultat er i året påvirket negativt med i alt 374 t.kr. som følge af dagsværdiregulering af ejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# 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 renteomkostninger 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme. 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>948.752</b>	<b>857.195</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>948.752</b>	<b>857.195</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-374.414	150.000
Andre finansielle indtægter			16.562
Øvrige finansielle omkostninger		-366.661	-174.270
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>207.677</b>	<b>849.487</b>
Skat af årets resultat		-45.689	-188.285
<b>Årets resultat</b>		<b>161.988</b>	<b>661.202</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		161.988	661.202
<b>I alt</b>		<b>161.988</b>	<b>661.202</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		14.550.000	16.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>14.550.000</b>	<b>16.850.000</b>
Andre tilgodehavender		81.570	81.570
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>81.570</b>	<b>81.570</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.631.570</b>	<b>16.931.570</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		915.322	73.499
Andre tilgodehavender		83.113	33.467
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>998.435</b>	<b>106.966</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>998.435</b>	<b>106.966</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.630.005</b>	<b>17.038.536</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		5.312.848	5.150.860
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.437.848</b>	<b>5.275.860</b>
Hensættelse til udskudt skat		505.857	460.169
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>505.857</b>	<b>460.169</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.051.328	10.674.621
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.051.328</b>	<b>10.674.621</b>
Gæld til banker		320.401	235.816
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.000	2.000
Deposita		311.571	390.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>634.972</b>	<b>627.886</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.686.300</b>	<b>11.302.507</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.630.005</b>	<b>17.038.536</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme kr.</b>
Kostpris primo	13.466.474
Tilgang	200.208
Afgang	-2.125.794
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.540.888</b>
Opskrivninger primo	3.383.526
Årets opskrivning	-374.414
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.009.112</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.550.000</b>

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets eneste ansatte er direktør, der ikke modtager vederlag.