

Engskov Business ApS

CVR-nr.: 28136226

Fasanvej 18
5230 Odense M

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

22/03/2022

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

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 1.641 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 1.483 t.kr. som følge af dagsværdi reguleringen.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer for det kommende år et resultat før dagsværdireguleringer på 700 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		721.378	614.026
Resultat af ordinær primær drift		721.378	614.026
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.483.052	771.250
Øvrige finansielle omkostninger		-115.679	-113.278
Ordinært resultat før skat		2.088.751	1.271.998
Skat af årets resultat		-448.139	-87.744
Årets resultat		1.640.612	1.184.254
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.640.612	1.184.254
I alt		1.640.612	1.184.254

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		16.700.000	14.591.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	16.700.000	14.591.000
Andre tilgodehavender		81.570	
Finansielle anlægsaktiver i alt		81.570	
Anlægsaktiver i alt		16.781.570	14.591.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.500	20.000
Udskudte skatteaktiver			176.256
Andre tilgodehavender		16.920	11.000
Tilgodehavender i alt		93.420	207.256
Omsætningsaktiver i alt		93.420	207.256
AKTIVER I ALT		16.874.990	14.798.256

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.489.659	2.849.046
Egenkapital i alt		4.614.659	2.974.046
Hensættelse til udskudt skat		271.884	
Hensatte forpligtelser i alt		271.884	
Gæld til realkreditinstitutter		10.860.321	9.190.612
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.860.321	9.190.612
Gæld til banker		739.760	638.418
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.406	2.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.650.000
Deposita		379.960	343.180
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.128.126	2.633.598
Gældsforpligtelser i alt		11.988.447	11.824.210
PASSIVER I ALT		16.874.990	14.798.256

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	12.788.772
Tilgang	1.380.698
Afgang	-702.996
Kostpris ultimo	13.466.474
Opskrivninger primo	1.750.474
Årets opskrivning	1.483.052
Opskrivninger ultimo	3.233.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.700.000

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Engskov Holding ApS som administrationselskab, og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør i alt 16.700 t.kr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021 0
------------------------------	------------------