Vistisen+Lunde®

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S

Golfvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 28 51 68 86

Årsrapport for 2020/21

17. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. september 2021

Henrik Jersild Rasmussen
Dirigent

Guldborgvej 1
7400 Herning

Tlf 9712 5244
Fax 9721 0583

mail@vistisenlunde.dk
www.vistisenlunde.dk

CVR
35 65 84 32

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	12

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. september 2021

Direktionen

Henrik Jersild Rasmussen

Bestyrelse

Henrik Jersild Rasmussen	Denise Kühl	Glenda Yvette Rasmussen

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 6. september 2021

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183
Registreret revisor

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S Golfvej 10 7400 Herning	
	Telefon:	97 12 29 65
	Telefax:	97 12 21 12
	CVR-nr.:	28 51 68 86
	Stiftet:	31. marts 2005
	Hjemstedskommune:	Herning
	Regnskabsår:	1. juli til 30. juni
Bestyrelse	Henrik Jersild Rasmussen Denise Kühl Glenda Yvette Rasmussen	
Direktionen	Henrik Jersild Rasmussen	
Revision	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning	

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Beretning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret
Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		**1.483.521**	**1.502.505**
Finansielle omkostninger	1	-112.912	-94.533
Resultat før skat		**1.370.609**	**1.407.972**
Skat af årets resultat	2	-299.586	-307.554
Årets resultat		**1.071.023**	**1.100.418**
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		1.071.023	1.100.418
		1.071.023	**1.100.418**

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		23.534.950	23.534.950
Materielle anlægsaktiver	3	**23.534.950**	**23.534.950**
Anlægsaktiver		**23.534.950**	**23.534.950**
Aktiver		**23.534.950**	**23.534.950**

Passiver

Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.500.000	10.500.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.071.023	1.100.418
Egenkapital		**12.071.023**	**12.100.418**
Hensættelse til udskudt skat	4	4.199.175	4.125.766
Hensatte forpligtelser		**4.199.175**	**4.125.766**
Kreditinstitutter		10.089	52.199
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.590.181	6.698.731
Anden gæld		664.482	557.836
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.264.752**	**7.308.766**
Gældsforpligtelser		**7.264.752**	**7.308.766**
Passiver		**23.534.950**	**23.534.950**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni

	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	500.000	10.500.000	1.100.418	12.100.418
Betalt udbytte	0	0	-1.100.418	-1.100.418
Årets resultat	0	0	1.071.023	1.071.023
Egenkapital pr. 30. juni	500.000	10.500.000	1.071.023	12.071.023

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Noter til årsrapporten

		2020/21 DKK	2019/20 DKK
1	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	72.855	45.215
	Andre finansielle omkostninger	40.057	49.318
		112.912	94.533
2	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	226.177	234.146
	Regulering af udskudt skat	73.409	73.408
		299.586	307.554

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30. juni	23.534.950

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 8.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitut.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Engdahlsvej 12 A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 eksisterer på balancedagen.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Regnskabspraksis

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Herning, som er anskaffet i året 1992. Ejendommen har udelukkende erhvervslejemål.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom	6 %

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Regnskabspraksis

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betyning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsporteføIgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Udlejningsejendom	0,25%	(974)
Udlejningsejendom	-0,25%	1.059

Egenkapital
Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser
Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Jersild Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-708160885456
IP: 78.156.xxx.xxx
2021-09-06 07:48:19 UTC
NEM ID

Henrik Jersild Rasmussen
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-708160885456
IP: 78.156.xxx.xxx
2021-09-06 07:49:12 UTC
NEM ID

Glenda Yvette Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-975835799260
IP: 80.62.xxx.xxx
2021-09-06 09:04:45 UTC
NEM ID

Denise Kühl
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-073737916372
IP: 93.163.xxx.xxx
2021-09-12 11:10:59 UTC
NEM ID

Jan Juul Buskbjerg
Registreret revisor
På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis…
Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191
IP: 85.203.xxx.xxx
2021-09-12 11:29:09 UTC
NEM ID

Henrik Jersild Rasmussen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-708160885456
IP: 78.156.xxx.xxx
2021-09-13 04:56:13 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: PIWG-WHCVB-54MD7-LOL0S-YZCCQ-IB03W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**