

Ejendomsselskabet Englandsvej 45 ApS

c/o 34526 Newsec PAM Denmark A/S, Skanderborgvej 277, 1., 8260 Viby J
CVR-nr. 36 53 29 98

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 7. april 2025

Michael Sørensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Englandsvej 45 ApS
c/o 34526 Newsec PAM Denmark A/S
Skanderborgvej 277, 1.
8260 Viby J

CVR-nr.: 36 53 29 98
Stiftet: 3. februar 2015
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Henrik Skovsby

Revision BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Englandsvej 45 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2025

Direktion:

Henrik Skovsby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engelsvej 45 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engelsvej 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 ledelsen 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.

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.

Aarhus, den 14. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et positivt driftsresultat på 2.123 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Årets resultat lander på et overskud på 4.665 t.kr., hvoraf indvirkningen fra dagsværdireguleringen af selskabets ejendom udgør 4.641 t.kr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til udviklingen i de makroøkonomiske forhold det seneste år.

Opgørelsen af dagsværdien for ejendommen er behæftet med væsentlige skøn, hvor mindre ændringer til det anvendte afkastkrav kan medføre store ændringer til den indregnede dagsværdi. Der henvises til note 2 for en nærmere uddybning heraf.

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		2.122.692	2.010.464
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.641.457	-6.937.219
Driftsresultat		6.764.149	-4.926.755
Andre finansielle indtægter		17.762	23.250
Andre finansielle omkostninger		-795.008	-852.291
Resultat før skat		5.986.903	-5.755.796
Skat af årets resultat	1	-1.321.674	1.252.525
Årets resultat		4.665.229	-4.503.271
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	121.000
Overført resultat		4.665.229	-4.624.271
I alt		4.665.229	-4.503.271

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		58.644.352	53.934.145
Materielle anlægsaktiver	2	58.644.352	53.934.145
Anlægsaktiver		58.644.352	53.934.145
<hr/>			
Andre tilgodehavender		6.793	8.620
Tilgodehavende selskabsskat		155.746	0
Periodeafgrænsningsposter		3.840	3.591
Tilgodehavender		166.379	12.211
Likvide beholdninger		671.023	705.365
Omsætningsaktiver		837.402	717.576
<hr/>			
Aktiver		59.481.754	54.651.721
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		29.371.301	24.706.072
Forslag til udbytte		0	121.000
Egenkapital		29.421.301	24.877.072
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		4.390.159	3.355.739
Hensatte forpligtelser		4.390.159	3.355.739
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		23.637.112	24.130.697
Anden gæld		1.432.734	1.388.897
Langfristede gældsforpligtelser	3	25.069.846	25.519.594
Obligationslån		496.303	484.231
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.168	90.797
Selskabsskat		0	260.370
Anden gæld		43.977	63.918
Kortfristede gældsforpligtelser		600.448	899.316
Gældsforpligtelser		25.670.294	26.418.910
<hr/>			
Passiver		59.481.754	54.651.721
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	24.706.072	121.000	24.877.072
Forslag til resultatdisponering		4.665.229		4.665.229
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-121.000	-121.000
Egenkapital 31. december 2024	50.000	29.371.301	0	29.421.301

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	287.254	260.370
Regulering af udskudt skat	1.034.420	-1.512.895
	1.321.674	-1.252.525

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	40.123.676
Tilgang	68.750
Kostpris 31. december 2024	40.192.426
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	13.810.469
Årets værdireguleringer	4.641.457
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	18.451.926
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	58.644.352

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

kr.	Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2024	58.644.351
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	4.641.457
Dagsværdi for boligejendom	

Boligejendom består af en udlejningsejendom i København S, der blev færdigopført i 2020. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 2.288 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.858 tkr. svarende til 2.471 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 570 tkr. samt en udlejningsprocent på 98,74 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,00 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere ejendomme i København S.

Modtagne normale deposita og normal forudbetalt leje opgjort til 1.440 tkr. indgår i dagsværdien.

Noter

3 | 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	24.133.415	496.303	21.611.169	24.614.928
Anden gæld	1.432.734	0	1.432.735	1.388.897
	25.566.149	496.303	23.043.904	26.003.825

Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld, modtaget huslejedeposita og forudbetalt leje.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Der forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 24.208 tkr. pr. 31. december 2024 er der tinglyst realkreditpantebreve nom. 25.388 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 58.644 tkr.

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Englandsvej 45 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 ejendoms- og administrationsomkostninger 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

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

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.