

Enghave Ejendoms Invest ApS
Horsensvej 50, 8762 Flemming

Årsrapport for
2018/19

CVR-nr. 19 42 36 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2019.

Erik Tang
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Enghave Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Flemming, den 10. december 2019

Direktion

Erik Tang

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Enghave Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Enghave Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 10. december 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor
mne32857

Jan Kristensen
registreret revisor
mne17313

Selskabsoplysninger

Selskabet

Enghave Ejendoms Invest ApS
Horsensvej 50
8762 Flemming

CVR-nr.: 19 42 36 38
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
23. regnskabsår

Direktion

Erik Tang

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Bankforbindelser

Middelfart Sparekasse
Nykredit Bank A/S

Modervirksomhed

Erik Tang Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter opførsel og videresalg af boliger samt investering i ejendomme til udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 735.053 kr. mod 399.925 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 385.469 kr. mod 88.384 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Regnskabet aflægges med fortsat drift for øje, idet selskabets bankforbindelse ikke har givet udtryk for indskrænkninger i de nuværende kreditfaciliteter, ligesom selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at ville stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fortsatte drift.

Selskabets kapital forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

Årets resultat er påvirket positivt en fortjeneste ved salg af ejendom på kr. 446.421

Kapitalberedskab

Selskabet har en meget stram likviditet. Det har således ikke været muligt gennem det sidste regnskabsår at betale alle forpligtelser i takt med de forfaldt. Der er indgået aftale med enkeltstående kreditorer om afdragsordning. Selskabets bankforbindelse har ikke givet udtryk for indskrænkninger i de nuværende kreditfaciliteter, ligesom de løbende afkast fra ejendomme kan servicere de nuværende ydelser til realkreditinstitutter. Ledelsen har derfor valgt at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje.

Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabets drift for det kommende regnskabsår vil udvise et positivt resultat. Forudsætningen er dog, at der findes en tilfredsstillende løsning med realkredit- og pengeinstitutter omkring de fremtidige finansieringsvilkår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsåret afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Enghave Ejendoms Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indeholder udført arbejde samt indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som arbejdet eller lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Enghave Ejendoms Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld samt andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	735.053	399.925
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-57.707	-79.336
Driftsresultat	677.346	320.589
2 Øvrige finansielle omkostninger	-327.387	-376.826
Resultat før skat	349.959	-56.237
3 Skat af årets resultat	35.510	144.621
Årets resultat	385.469	88.384
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	385.469	88.384
Disponeret i alt	385.469	88.384

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		3.921.461	4.982.747
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.921.461</u>	<u>4.982.747</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.921.461</u>	<u>4.982.747</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.813	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		48.529	0
Udsudte skatteaktiver		200.000	200.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		35.510	110.472
Andre tilgodehavender		0	2.666
Tilgodehavender i alt		<u>291.852</u>	<u>313.138</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>291.852</u>	<u>313.138</u>
Aktiver i alt		<u>4.213.313</u>	<u>5.295.885</u>

Balance 30. juni

Passiver		2019	2018
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-2.943.231	-3.328.700
	Egenkapital i alt	-2.818.231	-3.203.700
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	2.786.855	3.726.209
7	Deposita	75.300	77.425
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.862.155	3.803.634
	Kortfristet del af langfristet gæld	233.800	250.800
	Gæld til pengeinstitutter	2.705.982	2.748.813
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	10.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.117	186.813
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.083.443	1.385.006
	Anden gæld	17.047	114.119
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.169.389	4.695.951
	Gældsforpligtelser i alt	7.031.544	8.499.585
	Passiver i alt	4.213.313	5.295.885

1 Usikkerhed om going concern

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Regnskabet aflægges med fortsat drift for øje, idet selskabets bankforbindelse ikke har givet udtryk for indskrænkninger i de nuværende kreditfaciliteter, ligesom selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at ville stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fortsatte drift.

Selskabets kapital forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	23.718	26.507
Andre finansielle omkostninger	<u>303.669</u>	<u>350.319</u>
	<u>327.387</u>	<u>376.826</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-35.510	-66.621
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-78.000</u>
	<u>-35.510</u>	<u>-144.621</u>
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	-3.328.700	-3.417.084
Årets overførte overskud eller underskud	<u>385.469</u>	<u>88.384</u>
	<u>-2.943.231</u>	<u>-3.328.700</u>

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.020.655	3.977.009
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-233.800</u>	<u>-250.800</u>
	<u>2.786.855</u>	<u>3.726.209</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.998.500</u>	<u>2.172.800</u>
7. Deposita		
Deposita i alt	75.300	77.425
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>75.300</u>	<u>77.425</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.021 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 3.517 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 2.706 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger bogført til 3.921 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 436, som ikke er indregnet fuldt ud i årsregnskabet, grundet usikkerhed om udnyttelse.

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Arbejdsgarantier (AB 92) på kr. 11.000.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Erik Tang Holding ApS, CVR-nr. 32 09 89 08 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

9. Eventualposter (fortsat) **Sambeskatning (fortsat)**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendtenettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.