

# Engroscenter Ejendomme ApS

Søren Frichs Vej 49, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 28 31 67 04

## Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2019.

---

Peter Rønnow  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Torvegade 2 · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](http://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Engroscenter Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 10. maj 2019

### **Direktion**

Cai Rasmussen  
direktør

Jørgen Schou  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Engroscenter Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Engroscenter Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 regnskabsbrugere 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 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.

### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Holstebro, den 10. maj 2019

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Henrik Holm  
statsautoriseret revisor  
mne21392

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Engroscenter Ejendomme ApS Søren Frichs Vej 49 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 28 31 67 04
	Stiftet: 1. januar 2005
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Cai Rasmussen, direktør Jørgen Schou, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets lejeindtægter udgør 3.006 t.kr. mod 2.932 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 904 t.kr. mod 620 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter	3.005.518	2.932.212
Administrationsomkostninger	-1.237.525	-1.525.365
Ejendomsomkostninger	-11.600	-11.600
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.756.393</b>	<b>1.395.247</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-522.615	-522.614
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.233.778</b>	<b>872.633</b>
Finansielle indtægter	76	0
Finansielle omkostninger	-75.294	-77.073
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.158.560</b>	<b>795.560</b>
Skat af årets resultat	-254.858	-175.306
<b>Årets resultat</b>	<b>903.702</b>	<b>620.254</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	3.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	620.254
Disponeret fra overført resultat	-2.096.298	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>903.702</b>	<b>620.254</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Udlejningsejendom	<u>16.650.615</u>	<u>17.173.230</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.650.615</u>	<u>17.173.230</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.650.615</u></b>	<b><u>17.173.230</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>198.524</u>	<u>81.076</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>198.524</u>	<u>81.076</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.626.373</u>	<u>6.899.299</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.824.897</u></b>	<b><u>6.980.375</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.475.512</u></b>	<b><u>24.153.605</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		2018	2017
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	8.987.539	11.083.837
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.112.539</u></b>	<b><u>11.208.837</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.059.241	1.005.859
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.059.241</u></b>	<b><u>1.005.859</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	8.981.240	9.754.407
	Deposita	757.538	721.036
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.738.778</u>	<u>10.475.443</u>
5	Gældsforpligtelser	790.000	792.000
	Anden gæld	774.954	671.466
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.564.954</u>	<u>1.463.466</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.303.732</u></b>	<b><u>11.938.909</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.475.512</u></b>	<b><u>24.153.605</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årets resultat	903.702	620.254
7 Reguleringer	852.691	774.993
8 Ændring i driftskapital	103.488	98.748
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.859.881	1.493.995
Renteindbetalinger og lignende	76	0
Renteudbetalinger og lignende	-75.294	-77.073
Pengestrøm fra ordinær drift	1.784.663	1.416.922
Betalt selskabsskat	-318.924	-176.090
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.465.739</b>	<b>1.240.832</b>
Afdrag på langfristet gæld	-738.665	-769.148
Udbetalt udbytte	-3.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-3.738.665</b>	<b>-769.148</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-2.272.926</b>	<b>471.684</b>
Likvider 1. januar	6.899.299	6.427.615
<b>Likvider 31. december</b>	<b>4.626.373</b>	<b>6.899.299</b>
 <b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	4.626.373	6.899.299
<b>Likvider 31. december</b>	<b>4.626.373</b>	<b>6.899.299</b>

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Udlejningsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	<u>23.082.139</u>	<u>23.082.139</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>23.082.139</u></b>	<b><u>23.082.139</u></b>
Nedskrivninger 1. januar	-5.908.909	-5.386.295
Årets afskrivninger	<u>-522.615</u>	<u>-522.614</u>
<b>Nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-6.431.524</u></b>	<b><u>-5.908.909</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>16.650.615</u></b>	<b><u>17.173.230</u></b>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	11.083.837	10.463.583
Årets overførte resultat	-2.096.298	620.254
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	3.000.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.987.539</u></b>	<b><u>11.083.837</u></b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitut	790.000	6.039.000	9.771.240	10.546.407
Deposita	0	757.538	757.538	721.036
	<b>790.000</b>	<b>6.796.538</b>	<b>10.528.778</b>	<b>11.267.443</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.771 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 16.651 t.kr.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>7. Reguleringer</b>		
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	522.615	522.614
Finansielle indtægter	-76	0
Finansielle omkostninger	75.294	77.073
Skat af årets resultat	254.858	175.306
	<b>852.691</b>	<b>774.993</b>
<b>8. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	103.488	98.748
	<b>103.488</b>	<b>98.748</b>

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Engroscenter Ejendomme 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter er periodiseret således, at de vedrører regnskabsperioden.

#### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

#### **Ejendomsomkostninger**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte kan henføres til udlejningsejendommen.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Udlejningsejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grund.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Udlejningsejendom 40 år

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

### **Pengestrømme fra driftsaktivitet**

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.