

Engroscenter Ejendomme ApS

Søren Frichs Vej 49, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 28 31 67 04

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2021.

Gorm Sig Rasmussen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 15. marts 2021

Direktion

Cai Rasmussen
direktør

Jimmy Nordling Drevfors
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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 15. marts 2021

KRØYER PEDERSEN

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

Henrik Holm
statsautoriseret revisor
mne21392

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 16. regnskabsår
Direktion	Cai Rasmussen, direktør Jimmy Nordling Drevfors, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Carl Ras Holding A/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 3.158 t.kr. mod 3.081 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 1.113 t.kr. mod 820 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter	3.157.672	3.080.656
Administrationsomkostninger	-1.124.854	-1.429.819
Ejendomsomkostninger	-11.600	-11.600
Bruttoresultat	2.021.218	1.639.237
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-522.615	-522.614
Resultat før finansielle poster	1.498.603	1.116.623
Finansielle indtægter	85	167
Finansielle omkostninger	-71.735	-66.024
Resultat før skat	1.426.953	1.050.766
Skat af årets resultat	-313.911	-231.121
Årets resultat	1.113.042	819.645
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	819.645
Disponeret fra overført resultat	-8.886.958	0
Disponeret i alt	1.113.042	819.645

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Udlejningsejendom	<u>15.605.386</u>	<u>16.128.001</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.605.386</u>	<u>16.128.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.605.386</u>	<u>16.128.001</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	85.984
	Andre tilgodehavender	0	323.532
	Periodeafgrænsningsposter	<u>161.581</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>161.581</u>	<u>409.516</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.185.794</u>	<u>5.111.318</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.347.375</u>	<u>5.520.834</u>
	Aktiver i alt	<u>21.952.761</u>	<u>21.648.835</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	920.226	9.807.184
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>11.045.226</u>	<u>9.932.184</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.166.006	1.112.624
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.166.006</u>	<u>1.112.624</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	7.431.101	8.206.726
	Deposita	795.889	776.477
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.226.990</u>	<u>8.983.203</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	785.000	789.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.291	649.103
	Selskabsskat	62.529	0
	Anden gæld	588.719	182.721
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.514.539</u>	<u>1.620.824</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.741.529</u>	<u>10.604.027</u>
	Passiver i alt	<u>21.952.761</u>	<u>21.648.835</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	8.987.539	0	9.112.539
Årets overførte resultat	0	819.645	0	819.645
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	9.807.184	0	9.932.184
Årets overførte resultat	0	-8.886.958	10.000.000	1.113.042
	125.000	920.226	10.000.000	11.045.226

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årets resultat	1.113.042	819.645
6 Reguleringer	908.176	819.592
7 Ændring i driftskapital	-2.863	-266.662
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	<u>2.018.355</u>	<u>1.372.575</u>
Renteindbetalinger og lignende	85	167
Renteudbetalinger og lignende	-71.735	-66.024
Pengestrøm fra ordinær drift	<u>1.946.705</u>	<u>1.306.718</u>
Betalt selskabsskat	-112.016	-65.198
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>1.834.689</u>	<u>1.241.520</u>
Afdrag på langfristet gæld	-760.213	-756.575
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-760.213</u>	<u>-756.575</u>
Ændring i likvider	1.074.476	484.945
Likvider 1. januar	<u>5.111.318</u>	<u>4.626.373</u>
Likvider 31. december	<u>6.185.794</u>	<u>5.111.318</u>
Likvider		
Likvide beholdninger	<u>6.185.794</u>	<u>5.111.318</u>
Likvider 31. december	<u>6.185.794</u>	<u>5.111.318</u>

Noter

	2020	2019		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
	31/12 2020	31/12 2019		
2. Udlejningsejendom				
Kostpris 1. januar	23.082.139	23.082.139		
Kostpris 31. december	23.082.139	23.082.139		
Afskrivninger 1. januar	-6.954.138	-6.431.524		
Årets afskrivninger	-522.615	-522.614		
Afskrivninger 31. december	-7.476.753	-6.954.138		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.605.386	16.128.001		
3. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2020	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	31/12 2020	
Gæld til realkreditinstitut	8.216.101	785.000	7.431.101	4.466.000
Deposita	795.889	0	795.889	795.889
	9.011.990	785.000	8.226.990	5.261.889
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.216 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 15.605 t.kr.				
5. Eventualposter				
Sambeskatning				
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Carl Ras Holding A/S, CVR-nr. 35 25 32 46 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.				

Noter

5. 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, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
6. Reguleringer		
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	522.615	522.614
Finansielle indtægter	-85	-167
Finansielle omkostninger	71.735	66.024
Skat af årets resultat	<u>313.911</u>	<u>231.121</u>
	<u>908.176</u>	<u>819.592</u>
7. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	161.951	-323.532
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>-164.814</u>	<u>56.870</u>
	<u>-2.863</u>	<u>-266.662</u>

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendom	40 år	9 %

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.