

Engroscenter Ejendomme ApS

Søren Frichs Vej 49, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 28 31 67 04

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2023.

Gorm Sig Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 12. maj 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorerets 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 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 12. maj 2023

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen
statsautoriseret revisor
mne32792

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 18. regnskabsår
Direktion	Cai Rasmussen, direktør Jimmy Nordling Drevfors, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Carl Ras, Hørsholm 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 3.263 t.kr. mod 3.237 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 1.955 t.kr. mod 1.662 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 22.029 t.kr. mod 19.989 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 2.040 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.662 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 21,2 % af de samlede aktiver på 22.029 t.kr., hvilket er en stigning på 7,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lejeindtægter	3.263.138	3.236.614
Administrationsomkostninger	-31.774	-137.788
Ejendomsomkostninger	-1.236	-3.331
Bruttoresultat	3.230.128	3.095.495
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-522.615	-522.615
Resultat før finansielle poster	2.707.513	2.572.880
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	97.688	0
2 Finansielle omkostninger	-298.880	-441.900
Resultat før skat	2.506.321	2.130.980
Skat af årets resultat	-551.374	-468.808
Årets resultat	1.954.947	1.662.172
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.662.172
Disponeret fra overført resultat	-45.053	0
Disponeret i alt	1.954.947	1.662.172

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Udlejningsejendom	<u>14.560.156</u>	<u>15.082.771</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.560.156</u>	<u>15.082.771</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.560.156</u>	<u>15.082.771</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>5.097.688</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.097.688</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.370.830</u>	<u>4.906.611</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.468.518</u>	<u>4.906.611</u>
	Aktiver i alt	<u>22.028.674</u>	<u>19.989.382</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.537.345	2.582.398
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>4.662.345</u>	<u>2.707.398</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.272.770	1.219.388
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.272.770</u>	<u>1.219.388</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	13.157.097	13.838.077
Deposita	847.602	815.786
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.004.699</u>	<u>14.653.863</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	683.000	675.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.500	26.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	983.962	471.670
Anden gæld	395.398	235.563
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.088.860</u>	<u>1.408.733</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>16.093.559</u>	<u>16.062.596</u>
Passiver i alt	<u>22.028.674</u>	<u>19.989.382</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	920.226	10.000.000	11.045.226
Udloddet udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>1.662.172</u>	<u>0</u>	<u>1.662.172</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	2.582.398	0	2.707.398
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-45.053</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.954.947</u>
	<u>125.000</u>	<u>2.537.345</u>	<u>2.000.000</u>	<u>4.662.345</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat	1.954.947	1.662.172
8 Reguleringer	1.275.181	1.433.323
9 Ændring i driftskapital	-4.425.561	228.304
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-1.195.433	3.323.799
Renteindbetalinger og lignende	97.688	0
Renteudbetalinger og lignende	-298.880	-441.900
Pengestrøm fra ordinær drift	-1.396.625	2.881.899
Betalt selskabsskat	-497.992	-477.955
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.894.617	2.403.944
Optagelse af langfristet gæld	0	15.000.000
Afdrag på langfristet gæld	-641.164	-8.683.127
Betalt udbytte	0	-10.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-641.164	-3.683.127
Ændring i likvider	-2.535.781	-1.279.183
Likvider 1. januar	4.906.611	6.185.794
Likvider 31. december	2.370.830	4.906.611
Likvider		
Likvide beholdninger	2.370.830	4.906.611
Likvider 31. december	2.370.830	4.906.611

Noter

	2022	2021		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
2. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.064	1.287		
Andre finansielle omkostninger	285.816	440.613		
	298.880	441.900		
	31/12 2022	31/12 2021		
3. Udlejningsejendom				
Kostpris 1. januar	23.082.139	23.082.139		
Kostpris 31. december	23.082.139	23.082.139		
Afskrivninger 1. januar	-7.999.368	-7.476.753		
Årets afskrivninger	-522.615	-522.615		
Afskrivninger 31. december	-8.521.983	-7.999.368		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.560.156	15.082.771		
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2022	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	31/12 2022	
Gæld til realkreditinstitutter	13.840.097	683.000	13.157.097	10.390.000
Deposita	847.602	0	847.602	847.602
	14.687.699	683.000	14.004.699	11.237.602
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.840 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.560 t.kr.				

Noter

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med G.R. Holding ApS, CVR-nr. 34 71 01 04, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser overfor Skattestyrelsen fremgår af G.R. Holding ApS' årsrapport, hvortil der henvises.

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

7. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Carl Ras, Hørsholm A/S, Mileparken 31, 2730 Herlev	Modervirksomhed
C.R. Familieholding ApS, Hegelsvej 12, 2920 Charlottenlund	Modervirksomhed
Carl Ras Holding A/S, Mileparken 31, 2730 Herlev	Modervirksomhed
G.R. Holding ApS, Hegelsvej 12, 2920 Charlottenlund	Modervirksomhed
Gorm Sig Rasmussen, Hegelsvej 12, 2920 Charlottenlund	Ultimativ hovedanpartshaver

Koncernregnskab

Selskabet indgår i Carl Ras Holding A/S, CVR-nr. 35 25 32 46 og G.R. Holding ApS, CVR-nr. 34 71 01 04, der aflægger koncernregnskab.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
8. Reguleringer		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	522.615	522.615
Finansielle indtægter	-97.688	0
Finansielle omkostninger	298.880	441.900
Skat af årets resultat	551.374	468.808
	<u>1.275.181</u>	<u>1.433.323</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
9. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-5.097.688	161.581
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>672.127</u>	<u>66.723</u>
	<u>-4.425.561</u>	<u>228.304</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 direkte kan henføres 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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendom	40 år	0 %

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts- 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.