

# Engroscenter Ejendomme ApS

Søren Frichs Vej 49, 8230 Åbyhøj

CVR-nr. 28 31 67 04

## Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2020.

---

Peter Rønnow  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Pengestrømsopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 20. maj 2020

### **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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 den 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 20. maj 2020

### **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
<b>Direktion</b>	Hjemsted:	Aarhus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
		15. 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 3.081 t.kr. mod 3.006 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 820 t.kr. mod 904 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Lejeindtægter	3.080.656	3.005.518
Administrationsomkostninger	-1.429.819	-1.237.525
Ejendomsomkostninger	-11.600	-11.600
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.639.237</b>	<b>1.756.393</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-522.614	-522.615
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.116.623</b>	<b>1.233.778</b>
Finansielle indtægter	167	76
Finansielle omkostninger	-66.024	-75.294
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.050.766</b>	<b>1.158.560</b>
Skat af årets resultat	-231.121	-254.858
<b>Årets resultat</b>	<b>819.645</b>	<b>903.702</b>

### Forslag til resultatdisponering:

Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.000.000
Overføres til overført resultat	819.645	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.096.298
<b>Disponeret i alt</b>	<b>819.645</b>	<b>903.702</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Udlejningsejendom	<u>16.128.001</u>	<u>16.650.615</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.128.001</u>	<u>16.650.615</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.128.001</u></b>	<b><u>16.650.615</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	85.984	198.524
	Andre tilgodehavender	<u>323.532</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>409.516</u>	<u>198.524</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.111.318</u>	<u>4.626.373</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.520.834</u></b>	<b><u>4.824.897</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.648.835</u></b>	<b><u>21.475.512</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	9.807.184	8.987.539
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.932.184</b>	<b>9.112.539</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.112.624	1.059.241
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.112.624</b>	<b>1.059.241</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	8.206.726	8.981.240
	Deposita	776.477	757.538
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.983.203	9.738.778
5	Kortfristet del af langfristet gæld	789.000	790.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	649.103	22.000
	Anden gæld	182.721	752.954
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.620.824	1.564.954
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.604.027</b>	<b>11.303.732</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.648.835</b>	<b>21.475.512</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Note	2019	2018
Årets resultat	819.645	903.702
7 Reguleringer	819.592	852.691
8 Ændring i driftskapital	-266.662	103.488
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.372.575	1.859.881
Renteindbetalinger og lignende	167	76
Renteudbetalinger og lignende	-66.024	-75.294
Pengestrøm fra ordinær drift	1.306.718	1.784.663
Betalt selskabsskat	-65.198	-318.924
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.241.520</b>	<b>1.465.739</b>
Afdrag på langfristet gæld	-756.575	-738.665
Udbetalt udbytte	0	-3.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-756.575</b>	<b>-3.738.665</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>484.945</b>	<b>-2.272.926</b>
Likvider 1. januar	4.626.373	6.899.299
<b>Likvider 31. december</b>	<b>5.111.318</b>	<b>4.626.373</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	5.111.318	4.626.373
<b>Likvider 31. december</b>	<b>5.111.318</b>	<b>4.626.373</b>

## Noter

	2019	2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2019	31/12 2018
<b>2. Udlejningsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	23.082.139	23.082.139
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>23.082.139</b>	<b>23.082.139</b>
Nedskrivninger 1. januar	-6.431.524	-5.908.909
Årets afskrivninger	-522.614	-522.615
<b>Nedskrivninger 31. december</b>	<b>-6.954.138</b>	<b>-6.431.524</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.128.001</b>	<b>16.650.615</b>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	8.987.539	11.083.837
Årets overførte resultat	819.645	-2.096.298
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-3.000.000
	<b>9.807.184</b>	<b>8.987.539</b>

## Noter

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2019</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitut	8.995.726	789.000	8.206.726	5.254.000
Deposita	776.477	0	776.477	776.477
	<b>9.772.203</b>	<b>789.000</b>	<b>8.983.203</b>	<b>6.030.477</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.996 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 16.128 t.kr.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>7. Reguleringer</b>		
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	522.614	522.615
Finansielle indtægter	-167	-76
Finansielle omkostninger	66.024	75.294
Skat af årets resultat	231.121	254.858
	<b>819.592</b>	<b>852.691</b>

### 8. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-323.532	0
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	56.870	103.488
	<b>-266.662</b>	<b>103.488</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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendom	40 år	9 %

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 nettorealisationseværdi.

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.

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

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet 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 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 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.