

**Engholm Søpark A/S**

**Dalgasgade 21, 1. sal  
7400 Herning**

**CVR-nr. 29 80 41 76**

## ÅRSRAPPORT

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 3 / 3 2020

KURT POULSEN

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Engholm Søpark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den / 2020

### Direktion

Christina Bech Godskesen Andersen

Peter Poulsen

### Bestyrelse

Christina Bech Godskesen Andersen

Henrik Hoffmann

Kurt Poulsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Engholm Søpark A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Engholm Søpark A/S for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den / 2020

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Heesgaard  
statsaut. revisor  
mne6143

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Engholm Søpark A/S  
Dalgasgade 21, 1. sal  
7400 Herning

E-mail: alb@kpc.dk

CVR-nr.: 29 80 41 76

Stiftet: 21. december 2006

Kommune: Herning

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Christina Bech Godskesen Andersen  
Henrik Hoffmann  
Kurt Poulsen

**Direktion**

Christina Bech Godskesen Andersen  
Peter Poulsen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

statsaut. revisor Jan Heesgaard  
revisor, HD Jeppe Kongensholm

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er byggemodning af grunde med videresalg for øje.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Engholm Søpark A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til materialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter samt indtægter fra salg af grunde og ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen og salget optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfattende projektomkostninger til udvikling af grunde samt boliger til videresalg måles til kostpris med tillæg af byggemodningsomkostninger samt finansieringsomkostninger på lån til finansiering af udviklingen af grunde mv. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen,

## Anvendt regnskabspraksis

nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

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

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2019	2018 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>416.316</b>	<b>807</b>
1 Andre finansielle indtægter .....	162	0
2 Finansielle omkostninger.....	-77.471	-108
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>339.007</b>	<b>699</b>
3 Skat af årets resultat.....	-74.536	-156
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>264.471</b>	<b>543</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	264.471	543
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>264.471</b>	<b>543</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2019	2018 kr. 1.000
4 Grund, projektkostninger og boliger .....	18.189.832	17.840
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>18.189.832</b>	<b>17.840</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	13.368	2
Selskabsskat.....	55.464	162
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>68.832</b>	<b>164</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.543.555</b>	<b>2.162</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>19.802.219</b>	<b>20.166</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>19.802.219</b>	<b>20.166</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2019	2018 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Overført resultat.....	10.321.377	10.057
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>10.821.377</b>	<b>10.557</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	317.600	318
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>317.600</b>	<b>318</b>
Prioritetsgæld.....	8.207.078	8.300
Deposita.....	211.825	263
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8.418.903</b>	<b>8.563</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	91.000	85
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	18.157	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	21.000	86
Anden gæld.....	114.182	373
Gæld grundejerforening.....	0	184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>244.339</b>	<b>728</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>8.663.242</b>	<b>9.291</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>19.802.219</b>	<b>20.166</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2019	2018 kr. 1.000
<b>1 Andre finansielle indtægter</b>		
Rentegodtgørelse .....	162	0
	<u>162</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter langfristet gæld .....	75.129	98
Andre finansielle omkostninger .....	2.342	2
Tillæg til selskabsskat.....	0	8
	<u>77.471</u>	<u>108</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	74.536	156
	<u>74.536</u>	<u>156</u>
<b>4 Grund, projektomkostninger og boliger</b>		
Grund, projektomkostninger og boliger .....	18.189.832	17.840
	<u>18.189.832</u>	<u>17.840</u>

Omfatter omkostninger til køb og opførelse af ejendomme samt omkostninger til lokalplan mv. for udviklingen af Engholm Søpark.

Omkostninger til finansiering af byggeprojekt på kr. 1.443.847 er indregnet i kostprisen på projektomkostninger.

	1/1 2019	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2019
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	10.056.906	264.471	10.321.377
	<u>10.556.906</u>	<u>264.471</u>	<u>10.821.377</u>

## Noter

	1/1 2019 Gæld i alt	31/12 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	8.384.752	8.298.078	91.000	7.475.000
Deposita.....	262.529	211.825	0	0
	<u>8.647.281</u>	<u>8.509.903</u>	<u>91.000</u>	<u>7.475.000</u>

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 8.298.078, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 13.741.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Peter Michael Thoustrup Poulsen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

På vegne af: Engholm Søpark A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-858057031367

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-02-25 10:13:23Z

NEM ID 

## Henrik Hoffmann (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Engholm Søpark A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-323989083313

IP: 178.157.xxx.xxx

2020-02-25 20:48:20Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktionsmedlem

På vegne af: Engholm Søpark A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-852021306373

IP: 94.145.xxx.xxx

2020-02-28 08:32:12Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Engholm Søpark A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-852021306373

IP: 94.145.xxx.xxx

2020-02-28 08:32:12Z

NEM ID 

## Kurt Poulsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Engholm Søpark A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-041375795184

IP: 5.33.xxx.xxx

2020-02-28 16:52:58Z

NEM ID 

## Jan Heesgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: PID:9208-2002-2-145492292106

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-02-29 10:16:00Z

NEM ID 

## Kurt Poulsen (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: Engholm Søpark A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-041375795184

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-03-03 12:04:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YA6LO-IT5K8-MGOTI-ZM316-B3HYV-JSXTY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>