

Enggårdens Ejendomsinvest ApS

Enggårdens
Kagerup Byvej 2
3200 Helsingør

CVR-nr. 29914443

Årsrapport for 2018

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. marts 2019

Erling Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Enggården Ejendomsinvest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Enggården Ejendomsinvest ApS Enggården Kagerup Byvej 2 3200 Helsingør
E-mail	info@enggaarden-havemoebler.dk
Hjemmeside	www.enggaarden-havemoebler.dk
CVR-nr.	29914443
Stiftelsesdato	1. september 2007
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Erling Olsen, Direktør
Administrationselskab	CVR 17 74 25 31 MTB Invest ApS
Regnskabsassistance	AP-Proved ApS Rådgivning & management Registreret revisor - deponeret Lyngebækgaards Alle 10 2990 Nivå CVR-nr.: 36089377
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Enggården Ejendomsinvest ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kagerup, den 15. februar 2019

Direktion

Erling Olsen
Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel, ejendomsinvestering og -udlejning samt investering i værdipapirer og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -72.005, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 7.769.842, og en egenkapital på kr. 2.867.399.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et driftstilskud fra moderselskabet på DKK 3,0 mio.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Enggården Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Omkostninger til ejendomsdrift

Omkostninger til ejendommens drift omfatter normale ejendomsudgifter som ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Der afskrives ikke på grunde.		

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 50 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		459.184	509.083
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-141.568	-141.568
Driftsresultat		317.616	367.515
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	504
Finansielle omkostninger		-347.659	-364.243
Resultat før skat		-30.043	3.776
Skat af årets resultat	1	-41.962	306.409
Årets resultat		-72.005	310.185
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-72.005	310.185
Resultatdisponering		-72.005	310.185

Enggården Ejendomsinvest ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	7.448.864	7.590.432
Materielle anlægsaktiver		7.448.864	7.590.432
Anlægsaktiver		7.448.864	7.590.432
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.000	0
Udskudte skatteaktiver		264.447	306.409
Tilgodehavende selskabsskat		5.000	0
Tilgodehavender		276.447	306.409
Likvide beholdninger		44.531	7.837
Omsætningsaktiver		320.978	314.246
Aktiver		7.769.842	7.904.678

Enggården Ejendomsinvest ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	135.000	135.000
Overført resultat	4	2.732.399	-195.596
Egenkapital		2.867.399	-60.596
Gæld til realkreditinstitutter			
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.275.594	4.519.006
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		79.211	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.524	3.000
Gæld til associerede virksomheder		132.766	3.185.592
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		372.348	251.148
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.528
Periodeafgrænsningsposter		0	4.000
Kortfristede gældsforpligtelser		626.849	3.446.268
Gældsforpligtelser		4.902.443	7.965.274
Passiver		7.769.842	7.904.678
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger			
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

	2018	2017
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	41.962	306.409
	41.962	306.409
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	9.233.900	9.233.900
Kostpris ultimo	9.233.900	9.233.900
Af- og nedskrivninger primo	-1.643.468	-1.501.900
Årets afskrivninger	-141.568	-141.568
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.785.036	-1.643.468
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.448.864	7.590.432
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	135.000	135.000
Saldo ultimo	135.000	135.000

Selskabskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen er i 2014 udvidet med t.kr. 10, derudover har selskabskapitalen været uændret de sidste 5 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	-195.596	-505.781
Årets tilgang	-40.860	310.185
Driftstilskud fra moder	3.000.000	0
Saldo ultimo	2.763.544	-195.596

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.027.124	248.470	2.978.101
	4.027.124	248.470	2.978.101

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkredit lån på t.kr. 4.355 er ejendommen pantsat. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.449.

Noter

2018

2017

7. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

MTB Invest ApS

Hjemmehørende i Helsingør kommune

8. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået lejekontrakter med tredjemand, med hovedaktionæren og med søsterselskaber. Alle kontrakter er indgået på markedsvilkår.

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter

MTB Invest ApS

Kagerup Byvej 2

3200 Helsingør

Hovedansvarshaver med bestemmende indflydelse

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Erling Olsen

Som Dirigent
På vegne af Engårdens Ejendomsinvest ApS
RID: 24652055
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2019 kl.: 13:14:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

Erling Olsen

Som Direktør
På vegne af Engårdens Ejendomsinvest ApS
RID: 24652055
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2019 kl.: 13:14:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: aa13eaacRKYh19287745

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.