

ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS

Kagerup Byvej 2,

3200 Helsingø

CVR-nr. 29914443

Årsrapport for 2022

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-05-2023

Erling Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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 24-04-2023

Direktion

Erling Olsen
Direktør

ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS Kagerup Byvej 2, 3200 Helsingø
E-mail Hjemmeside	info@enggaarden-havemoebler.dk www.enggaarden-havemoebler.dk
CVR-nr.	29914443
Stiftelsesdato	01-09-2007
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Direktion	Erling Olsen
Revisor	AP-Proved ApS Rådgivning & management Registreret revisor - deponeret Svinggårdsvej 1B, Borsholm 3100 Hornbæk
Telefon	45 20 92 03 10
E-mail	ap@ap-proved.dk
Hjemmeside	www.ap-proved.dk
CVR-nr.	36089377
Advokat	Advokat Malene Svedal
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark

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 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 519.661, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 8.944.835, og en egenkapital på kr. 5.068.818.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS for 2022 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 ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendommen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra

Anvendt regnskabspraksis

virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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:

Der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering på grunde og bygninger. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 for betalte acontoskatter.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		379.460	403.226
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-140.903	-156.721
Driftsresultat		238.557	246.505
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	61.015
Andre finansielle indtægter		574.443	186.694
Finansielle omkostninger		-224.259	-284.347
Resultat før skat		588.741	209.867
Skat af årets resultat	2	-69.080	38.944
Årets resultat		519.661	248.811
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		519.661	248.811
Resultatdisponering		519.661	248.811

ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	8.526.306	8.526.305
Materielle anlægsaktiver		8.526.306	8.526.305
Anlægsaktiver		8.526.306	8.526.305
Tilgodehavender		394.394	0
Likvide beholdninger		24.135	106.473
Omsætningsaktiver		418.529	106.473
Aktiver		8.944.835	8.632.778

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Øvrige lovpligtige reserver		1.143.984	1.034.080
Overført resultat		3.789.834	3.270.171
Egenkapital		5.068.818	4.439.251
Hensættelser til udskudt skat		144.917	44.838
Hensatte forpligtelser		144.917	44.838
Gæld til realkreditinstitutter		2.992.550	3.753.182
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.992.550	3.753.182
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		189.541	187.657
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		380.053	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	46.000
Gæld til associerede virksomheder		0	15.457
Selskabsskat		687	687
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		157.269	144.106
Kortfristede gældsforpligtelser		738.550	395.507
Gældsforpligtelser		3.731.100	4.148.689
Passiver		8.944.835	8.632.778
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	100.079	-4.465
- Overført til opskrivningshænlæggelser	-30.999	-34.479
	<u>69.080</u>	<u>-38.944</u>

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	9.425.455	9.399.149
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	26.305
Kostpris ultimo	<u>9.425.455</u>	<u>9.425.454</u>

Opskrivninger primo	1.325.744	0
Årets opskrivninger	140.902	1.325.744
Opskrivninger ultimo	<u>1.466.646</u>	<u>1.325.744</u>

Af- og nedskrivninger primo	-2.224.893	-2.068.172
Årets afskrivninger	-140.903	-156.721
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-2.365.796</u>	<u>-2.224.893</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.526.305</u>	<u>8.526.305</u>
-------------------------------------	-------------------------	-------------------------

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.698.169	189.541	2.920.790
Gæld til realkreditinstitutter, kursregulering	-705.619		
	<u>2.992.550</u>	<u>189.541</u>	<u>2.920.790</u>

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkredit lån på TDKK 3.182.091 er pantsat ejendommens med en regnskabsmæssigeværdi på TDKK.8.526.

Noter

2022

2021

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, direktør

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erling Olsen

Dirigent

ID: 19c492af-0aa4-47ec-a9e5-bc9f13c5a4b3

Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 09:35:30

Underskrevet med MitID



Erling Olsen, direktør

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erling Olsen

Direktør

ID: 19c492af-0aa4-47ec-a9e5-bc9f13c5a4b3

Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 09:35:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 97c981jnQPz249914675

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.