

# ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS

Kagerup Byvej 2,

3200 Helsingø

CVR-nr. 29914443

## Årsrapport for 2019

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-07-2020

---

Erling Olsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS Kagerup Byvej 2, 3200 Helsingør
E-mail Hjemmeside	info@enggaarden-havemoebler.dk www.enggaarden-havemoebler.dk
CVR-nr.	29914443
Stiftelsesdato	01-09-2007
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
<b>Direktion</b>	Erling Olsen, Direktør
<b>Regnskabsassistance</b>	AP-Proved ApS Rådgivning & management Registreret revisor - deponeret Lyngbækgaards Alle 10 2990 Nivå
CVR-nr.	36089377
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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 18-07-2020

### **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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 124.877, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 7.893.146, og en egenkapital på kr. 2.992.276.

### Forventninger til fremtiden

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS for 2019 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 eksklusiv 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

Omkostninger drift af udlejningsejendommen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

#### 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.

#### 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret



**Anvendt regnskabspraksis**

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>524.653</b>	<b>459.184</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-141.568	-141.568
<b>Driftsresultat</b>		<b>383.085</b>	<b>317.616</b>
Andre finansielle indtægter		7.755	0
Finansielle omkostninger		-210.325	-347.659
<b>Resultat før skat</b>		<b>180.515</b>	<b>-30.043</b>
Skat af årets resultat	1	-55.638	-41.962
<b>Årets resultat</b>		<b>124.877</b>	<b>-72.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		124.877	-72.005
<b>Resultatdisponering</b>		<b>124.877</b>	<b>-72.005</b>

ENGGÅRDEN EJENDOMSINVEST ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	7.307.296	7.448.864
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.307.296</b>	<b>7.448.864</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.307.296</b>	<b>7.448.864</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.000
Udsudte skatteaktiver		208.809	264.447
Tilgodehavende selskabsskat		7.313	9.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>216.122</b>	<b>280.447</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>369.728</b>	<b>44.531</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>585.850</b>	<b>324.978</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.893.146</b>	<b>7.773.842</b>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	135.000	135.000
Overført resultat	4	2.857.276	2.732.399
<b>Egenkapital</b>		<b>2.992.276</b>	<b>2.867.399</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.844.902	4.275.594
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.844.902</b>	<b>4.275.594</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		253.688	79.211
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.524	42.524
Gæld til associerede virksomheder		75.013	132.766
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		184.743	376.348
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.055.968</b>	<b>630.849</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.900.870</b>	<b>4.906.443</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.893.146</b>	<b>7.773.842</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

	2019	2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	55.638	41.962
	<b>55.638</b>	<b>41.962</b>

**2. Grunde og bygninger**

Kostpris primo	9.233.900	9.233.900
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.233.900</b>	<b>9.233.900</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.785.036	-1.643.468
Årets afskrivninger	-141.568	-141.568
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.926.604</b>	<b>-1.785.036</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.307.296</b>	<b>7.448.864</b>

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	135.000	135.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>

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	2.732.399	-195.596
Årets tilgang	156.022	-72.005
Driftstilskud fra moder	0	3.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.888.421</b>	<b>2.732.399</b>

**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
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	500.000	500.000	0
	<b>4.527.124</b>	<b>748.470</b>	<b>2.978.101</b>

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkredit lån på t.kr. 4.099 er ejendommen pantsat.  
Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.307.

## Noter

2019

2018

### 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

PID: 9208-2002-2-638166246616

Tidspunkt for underskrift: 20-07-2020 kl.: 09:38:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Erling Olsen

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-638166246616

Tidspunkt for underskrift: 20-07-2020 kl.: 09:38:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 69f03a5dmXu240181890

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](http://www.esignatur.dk).