

Ejendomsselskabet Enggårdsvej ApS

Hjemstedsadresse: Morbærvej 27, 8260 Viby J

CVR-nummer 32 55 46 79

Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2019

Marianne Nørremark Gram-Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Enggårdsvej ApS Morbærvej 27 8260 Viby J Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Arne Wermuth
Stiftelsesdato	23.10.2009
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været eje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Ejendoms-selskabet Enggårdsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2018.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 24. juni 2019

Direktion

Arne Wermuth

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Enggårdsvej ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Enggårdsvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, den 24. juni 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Bagsværd Hovedgade 141, 2880 Bagsværd - CVR nummer 33 24 17 63

Peter K. Gøbel
statsautoriseret revisor
mne9319

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Enggårdsvej ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år for indregning og måling af ejendomme, fra dagsværdi til kostpris med opskrivning samt afskrivninger. Det er ledelsens vurdering at denne praksis giver et mere retvisende billede.

Følgende balanceposter er ændret; egenkapitalen pr. 01.01.2017 er reduceret med t.kr. 198, mens grunde og bygninger er reduceret med t.kr. 254. Herudover er hensættelse til udskudt skat mindsket med t.kr. 56. Resultatopgørelsen for 2017 og 2018 er påvirket med afskrivninger på t.kr. 28 og dermed er årets resultat reduceret med t.kr. 28.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter. Indtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendommene.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	50 - 60 år	Forventet scrapværdi	50 - 60%
-----------	------------	----------------------	----------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Regnskabspraksis

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 generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 nettorealiseringsværdi.

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

Selskabets "deposita, langfristede gældsforpligtelser" er depositum fra lejer som er optaget som langfristede gæld. Det forventes at lejemålet udlejes straks efter en eventuel fraflytning. Hvorfor gælden er optaget som langfristede gæld.

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	259.400	238.483
Vareforbrug	69.781	55.901
Andre eksterne omkostninger	75.998	21.113
Bruttofortjeneste	113.621	161.469
3 Afskrivninger	28.231	28.231
Resultat af primær drift	85.390	133.238
1 Finansielle omkostninger	25.420	35.855
Resultat før skat	59.970	97.383
2 Skat af årets resultat	13.380	27.600
Årets resultat	46.590	69.783
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	46.590	69.783
Disponeret	46.590	69.783

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Grunde og bygninger	3.933.059	3.961.290
3 Materielle anlægsaktiver	3.933.059	3.961.290
Anlægsaktiver	3.933.059	3.961.290
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	47.284	19.600
Andre tilgodehavender	30.278	2.087
Tilgodehavender	77.562	21.687
Likvide beholdninger	21.616	20.808
Omsætningsaktiver	99.178	42.495
Aktiver i alt	4.032.237	4.003.785

Balance 31. december

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	88.479	41.889
Foreslået udbytte	0	0
4 Egenkapital	214.479	167.889
Hensættelser til udskudt skat	44.882	31.502
Hensatte forpligtelser	44.882	31.502
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	39.334	39.000
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	1.337.468	1.405.620
6 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	700.000	700.000
7 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.300.000	1.300.000
Langfristet gæld	3.376.802	3.444.620
5 Kreditinstitutter i øvrigt	68.326	68.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.309	20.309
Gæld til associerede virksomheder	78.933	60.474
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	135.852	135.852
Anden gæld	92.654	74.639
Kortfristet gæld	396.074	359.774
Gæld i alt	3.772.876	3.804.394
Passiver i alt	4.032.237	4.003.785
8 Personaleomkostninger		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1	Finansielle omkostninger	
	25.420	35.855
	<u>25.420</u>	<u>35.855</u>
2	Skat af årets resultat	
	13.380	27.600
	<u>13.380</u>	<u>27.600</u>
3	Materielle anlægsaktiver	
		Grunde og bygninger
		<u>4.215.372</u>
		4.215.372
		0
		0
		<u>4.215.372</u>
		4.215.372
		254.082
		28.231
		0
		<u>282.313</u>
		282.313
		<u>3.933.059</u>
		3.933.059

Noter til årsregnskabet

4	Egenkapital			
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital 1. januar	126.000	41.889	0
	Udbetalt udbytte	0	0	0
	Årets resultat	0	46.590	0
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital 31. december	126.000	88.479	0
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
			2018	2017
			<u> </u>	<u> </u>
5	Kreditinstitutter i øvrigt			
	Forfald efter 5 år		1.064.164	1.087.540
	Forfald 1-5 år		273.304	318.080
	Forfald inden 1 år		68.326	68.500
			<u> </u>	<u> </u>
			1.405.794	1.474.120
			<u> </u>	<u> </u>
6	Gæld til associerede virksomheder			
	Forfald efter 5 år		700.000	700.000
			<u> </u>	<u> </u>
			700.000	700.000
			<u> </u>	<u> </u>
7	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse			
	Forfald efter 5 år		1.300.000	1.300.000
			<u> </u>	<u> </u>
			1.300.000	1.300.000
			<u> </u>	<u> </u>

Noter til årsregnskabet

8 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld på i alt t.kr. 3.406 er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 3.767 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 3.933.