

# Ejendomsselskabet Enggårdsvej ApS

Hjemstedsadresse: Morbærvej 27, 8260 Viby J

**CVR-nummer 32 55 46 79**

## Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2022**

---

Arne Wermuth  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 30. juni 2022

### 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Helsingør, den 30. juni 2022

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - 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 2021 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 har været uændret i forhold til sidste år.

### 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%
-----------	------------	----------------------	----------

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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.



## Regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 lånoptagelsestidspunktet 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

Note	2021	2020
Nettoomsætning	91.163	175.075
Vareforbrug	27.325	28.663
Andre eksterne omkostninger	14.750	37.672
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>49.088</b>	<b>108.740</b>
3 Afskrivninger	28.231	28.231
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>20.857</b>	<b>80.509</b>
1 Finansielle omkostninger	23.295	27.203
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.438</b>	<b>53.306</b>
2 Skat af årets resultat	-530	13.118
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.908</b>	<b>40.188</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført til overført resultat	-1.908	40.188
<b>Disponeret</b>	<b>-1.908</b>	<b>40.188</b>

**Balance 31. december****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Grunde og bygninger	3.848.366	3.876.597
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.848.366</b>	<b>3.876.597</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.848.366</b>	<b>3.876.597</b>
Andre tilgodehavender	13.109	63.109
<b>Tilgodehavender</b>	<b>13.109</b>	<b>63.109</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.981</b>	<b>48.049</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>20.090</b>	<b>111.158</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.868.456</b>	<b>3.987.755</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	121.070	122.978
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>247.070</b>	<b>248.978</b>
Hensættelser til udskudt skat	59.220	59.750
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>59.220</b>	<b>59.750</b>
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	0	39.000
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	1.123.520	1.195.111
5 Gæld til associerede virksomheder (langfristede)	700.000	700.000
6 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.300.000	1.300.000
<b>Langfristet gæld</b>	<b>3.123.520</b>	<b>3.234.111</b>
4 Kreditinstitutter i øvrigt	71.268	70.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.761	18.760
Gæld til associerede virksomheder	153.933	153.933
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	38.038	38.038
Anden gæld	156.646	163.850
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>438.646</b>	<b>444.916</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.562.166</b>	<b>3.679.027</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.868.456</b>	<b>3.987.755</b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Personaleomkostninger		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	126.000	82.790	0	208.790
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	40.188	0	40.188
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>126.000</b>	<b>122.978</b>	<b>0</b>	<b>248.978</b>
Egenkapital 1. januar 2021	126.000	122.978	0	248.978
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-1.908	0	-1.908
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>126.000</b>	<b>121.070</b>	<b>0</b>	<b>247.070</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	23.295	27.203
	<b>23.295</b>	<b>27.203</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-530	13.118
	<b>-530</b>	<b>13.118</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	4.215.372	4.215.372
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	4.215.372	4.215.372
Afskrivninger 1. januar	338.775	310.544
Årets afskrivninger	28.231	28.231
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	367.006	338.775
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.848.366</b>	<b>3.876.597</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
<b>4 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	838.448	913.771
Forfald 1-5 år	285.072	281.340
Forfald inden 1 år	71.268	70.335
	<b>1.194.788</b>	<b>1.265.446</b>
<b>5 Gæld til associerede virksomheder</b>		
Forfald efter 5 år	700.000	700.000
	<b>700.000</b>	<b>700.000</b>
<b>6 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>		
Forfald efter 5 år	1.300.000	1.300.000
	<b>1.300.000</b>	<b>1.300.000</b>



## Noter til årsregnskabet

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 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. 3.195 er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 3.767 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 3.848.

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.

## Arne Wermuth

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-558094603915  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 12:52:54  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Arne Wermuth

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-558094603915  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 12:52:54  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Peter Korsgaard Gøbel

---

Som Revisor  
RID: 84745820  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 13:15:44  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Borum Madsen

---

Som Revisor  
RID: 1287499581012  
Tidspunkt for underskrift: 06-07-2022 kl.: 05:02:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a64e60xtskw247974122

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).