



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

A.E. Z-PROJEKTET A/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. april 2021

Anders Mejlholm Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	A.E. Z-Projektet A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 36 39 69 89 Stiftet: 26. september 2014 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Enggaard, formand Asger Enggaard Anders Mejlholm Larsen
Direktion	Asger Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Nibevej 6 9230 Aalborg SV
	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A.E. Z-Projektet A/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 14. april 2021

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Jørgen Enggaard
Formand

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i A.E. Z-Projektet A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A.E. Z-Projektet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 14. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling, opførelse og salg af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et resultat på 7.693 tkr. Egenkapitalen udgør 57.173 tkr. pr. 31. december 2020, svarende til en soliditet på 95,9 %.

De forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen, resultatopgørelsen og noterne, hvorfor der henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		9.514.394	23.362
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-250
Andre finansielle indtægter.....	1	352.099	1.068
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.121	-4
RESULTAT FØR SKAT.....		9.863.372	24.176
Skat af årets resultat.....	3	-2.169.963	-5.319
ÅRETS RESULTAT.....		7.693.409	18.857
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		15.000.000	70.000
Overført resultat.....		-7.306.591	-51.143
I ALT.....		7.693.409	18.857

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Investeringsejendomme under opførelse.....		0	1.692
Investeringsejendomme.....		30.000.000	30.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	30.000.000	31.692
ANLÆGSAKTIVER.....		30.000.000	31.692
Handelsejendomme.....		3.716.227	14.682
Varebeholdninger.....		3.716.227	14.682
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		12.090.285	44.232
Udskudte skatteaktiver.....		9.440.640	10.414
Andre tilgodehavender.....		1.134.151	1.682
Tilgodehavender.....		22.665.076	56.328
Likvide beholdninger.....		3.224.696	21.966
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		29.605.999	92.976
AKTIVER.....		59.605.999	124.668
PASSIVER			
Selskabskapital.....		20.000.000	20.000
Overført overskud.....		22.172.634	29.479
Forslag til udbytte.....		15.000.000	70.000
EGENKAPITAL.....		57.172.634	119.479
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		115.832	191
Selskabsskat.....		1.196.455	3.507
Anden gæld.....		1.121.078	991
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.433.365	5.189
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.433.365	5.189
PASSIVER.....		59.605.999	124.668
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernregnskab	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	20.000.000	29.479.225	70.000.000	119.479.225
Forslag til resultatdisponering.....		-7.306.591	15.000.000	7.693.409
Transaktioner med ejere				
Betalt udbytte.....			-70.000.000	-70.000.000
Egenkapital 31. december 2020.....	20.000.000	22.172.634	15.000.000	57.172.634

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	349.495	1.048	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.604	20	
	352.099	1.068	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.121	4	
	3.121	4	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.196.455	3.507	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	21	0	
Regulering af udskudt skat.....	973.487	1.812	
	2.169.963	5.319	
Materielle anlægsaktiver			4
	Investerings- ejendomme under opførelse	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	1.691.528	57.050.434	
Tilgang.....	2.574.338	0	
Afgang.....	-4.265.866	0	
Kostpris 31. december 2020.....	0	57.050.434	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	-27.050.434	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	0	-27.050.434	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	0	30.000.000	

Investeringsejendommene er beliggende i Aarhus og består af en P-kælder.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for p-kælderen i et normalår er vurderet i niveauet 2.200 - 2.400 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav i intervallet 6,75 - 7,75 % under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

NOTER

	Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)	4
<p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>	
	P-kælder kr.
Dagsværdi 31. december 2020.....	30.000.000
Eventualposter mv.	5
<p>Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LAE 71 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
<p>Der er tinglyst ejerpantebreve for nom. 507.000 tkr. i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør samlet 33.716 tkr. Ejerpantebrevene er i behold.</p> <p>Der er tinglyst pantebrev til ejerforening for nom. 40 tkr. i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 33.716 tkr.</p> <p>Af selskabets likvide beholdninger pr. 31. december 2020 udgør deponerede midler vedrørende salg af ejendomme 45 tkr.</p>	
Koncernregnskab	7
<p>Selskabet indgår i koncernregnskabet for A. Enggaard Holding A/S, Marathonvej 5, 9230 Svenstrup J.</p>	
	2020 2019
Medarbejderforhold	8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A.E. Z-Projektet A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet aflagde i 2019 efter reglerne for regnskabsklasse C. Ændringen i forhold til regnskabsklasse B har ikke effekt på resultat eller egenkapital.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rente- og låneomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle omkostninger til finansiering af opførelse af handelsejendomme indregnes i kostprisen.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommen er opført.

I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.