
Engkærhus ApS

Rævebjerg 12, 6000 Kolding

Årsrapport for 2019

(regnskabsår 20/5 - 31/12)

CVR-nr. 40 53 55 94

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /7 2020

John Vellema
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 20. maj - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. maj - 31. december 2019 for Engkærhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 3. juli 2020

Direktion

John Vellema
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Engkærhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Engkærhus ApS for regnskabsåret 20. maj - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske 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.

Trekantområdet, den 3. juli 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet

Engkærhus ApS
Rævejbjerg 12
6000 Kolding
Telefax: Telefax

CVR-nr.: 40 53 55 94
Regnskabsperiode: 20. maj - 31. december
Hjemstedskommune: Kolding

Direktion

John Vellema

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Engkærhus ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er drift og udlejning af fast ejendom og hermed forbundne aktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 315.586, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på DKK 275.586.

Kapitalberedskabet

Selskabets kapitalberedskab vurderes tilstrækkeligt til opfyldelse af selskabets planlagte driftsaktiviteter og investeringer i det kommende regnskabsår, idet de nuværende kreditfaciliteter fortsætter uændrede. Selskabet forventes at kunne reetablere selskabskapitalen via egen fremtidig drift. Endvidere har selskabets kapitalejere afgivet en støtteerklæring, hvori de bekræfter at støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt i det kommende år. På denne baggrund aflægger virksomheden regnskab under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 20. maj - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK
Bruttotab		-27.383
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-191.667
Resultat før finansielle poster		-219.050
Finansielle omkostninger		-173.912
Resultat før skat		-392.962
Skat af årets resultat	2	77.376
Årets resultat		-315.586

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-315.586
		-315.586

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK
Grunde og bygninger		5.558.333
Indretning af lejede lokaler		1.123.464
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.681.797</u>
Anlægsaktiver		<u>6.681.797</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		300.000
Andre tilgodehavender		248.620
Udskudt skatteaktiv		77.376
Tilgodehavender		<u>625.996</u>
Likvide beholdninger		<u>21.802</u>
Omsætningsaktiver		<u>647.798</u>
Aktiver		<u>7.329.595</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		-315.586
Egenkapital	4	-275.586
Gæld til realkreditinstitutter		3.333.549
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.333.549
Gæld til realkreditinstitutter	5	93.580
Kreditinstitutter		782.946
Leverandører af varer og tjenesteydelser		810.580
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.442.526
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		142.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.271.632
Gældsforpligtelser		7.605.181
Passiver		7.329.595
Going concern	1	
Væsentligste aktiviteter		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	
Anvendt regnskabspraksis	7	

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets kapitalberedskab vurderes tilstrækkeligt til opfyldelse af selskabets planlagte driftsaktiviteter og investeringer i det kommende regnskabsår, idet de nuværende kreditfaciliteter fortsætter uændrede. Selskabet forventes at kunne reetablere selskabskapitalen via egen fremtidig drift. Endvidere har selskabets kapitalejere afgivet en støtteerklæring, hvori de bekræfter at støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt i det kommende år. På denne baggrund aflægges virksomheden regnskab under forudsætning af fortsat drift.

	2019 DKK
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	-77.376
	-77.376

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 20. maj	0	0
Tilgang i årets løb	5.750.000	1.123.464
Kostpris 31. december	5.750.000	1.123.464
Årets afskrivninger	191.667	0
Ned- og afskrivninger 31. december	191.667	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.558.333	1.123.464
Afskrives over	20 år	5 år

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 20. maj	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-315.586	-315.586
Egenkapital 31. december	40.000	-315.586	-275.586

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital (fortsat)

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	2.974.594
Mellem 1 og 5 år	358.955
Langfristet del	<u>3.333.549</u>
Inden for 1 år	<u>93.580</u>
	<u>3.427.129</u>

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.558.333
---	-----------

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Engkærhus ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal i årsregnskabet.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	20 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.