

---

# ***Engkærhus ApS***

Rævebjerg 12, 6000 Kolding

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 40 53 55 94

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/6 2021

John Vellema  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 10. juni 2021

## Direktion

John Vellema  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Engkærhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Engkærhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 10. juni 2021

**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: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Kolding

### Direktion

John Vellema

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Engkærhus ApS for 2020 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 2020 udviser et underskud på DKK 426.280, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på DKK 701.866.

## 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 eller via tilførsel af kapital fra moderselskabet. 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.

## Usædvanlige forhold

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket og forventes ikke at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>107.726</b>	<b>-27.384</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-400.804</u>	<u>-191.667</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-293.078</b>	<b>-219.051</b>
Finansielle indtægter	2	3.863	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-257.297</u>	<u>-173.912</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-546.512</b>	<b>-392.963</b>
Skat af årets resultat	4	<u>120.232</u>	<u>77.376</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-426.280</u></b>	<b><u>-315.587</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-426.280</u>	<u>-315.587</u>
		<b><u>-426.280</u></b>	<b><u>-315.587</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		5.270.831	5.558.332
Indretning af lejede lokaler		1.021.710	1.123.464
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.292.541</b>	<b>6.681.796</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.292.541</b>	<b>6.681.796</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		190.535	300.000
Andre tilgodehavender		0	248.620
Udskudt skatteaktiv		135.937	77.376
<b>Tilgodehavender</b>		<b>326.472</b>	<b>625.996</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.292</b>	<b>21.802</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>327.764</b>	<b>647.798</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.620.305</b>	<b>7.329.594</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		40.000	50.000
Overført resultat		-741.866	-315.587
<b>Egenkapital</b>		<b>-701.866</b>	<b>-265.587</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.268.253	3.333.549
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.268.253</b>	<b>3.333.549</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	94.991	93.580
Kreditinstitutter		1.039.505	782.946
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.999	810.580
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.710.489	2.442.526
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		187.971	132.000
Anden gæld		2.963	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.053.918</b>	<b>4.261.632</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.322.171</b>	<b>7.595.181</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.620.305</b>	<b>7.329.594</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	40.000	-315.586	-275.586
Årets resultat	0	-426.280	-426.280
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>-741.866</b>	<b>-701.866</b>

# 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 eller via tilførsel af kapital fra moderselskabet. 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.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.863	0
	<u><b>3.863</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	52.963	0
Andre finansielle omkostninger	204.334	173.912
	<u><b>257.297</b></u>	<u><b>173.912</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-120.232	-77.376
	<u><b>-120.232</b></u>	<u><b>-77.376</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	5.750.000	1.123.464
Tilgang i årets løb	0	11.550
Kostpris 31. december	<u>5.750.000</u>	<u>1.135.014</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	191.668	0
Årets afskrivninger	<u>287.501</u>	<u>113.304</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>479.169</u>	<u>113.304</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.270.831</u></b>	<b><u>1.021.710</u></b>
Afskrives over	<u>20 år</u>	<u>10 år</u>

## 6 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:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.873.731	2.974.594
Mellem 1 og 5 år	<u>394.522</u>	<u>358.955</u>
Langfristet del	<u>3.268.253</u>	<u>3.333.549</u>
Inden for 1 år	<u>94.991</u>	<u>93.580</u>
	<b><u>3.363.244</u></b>	<b><u>3.427.129</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.270.831	5.558.333

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Engkærhus ApS for 2020 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 2020 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

## 8 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

## 8 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 renteomkostning 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.