



## Ejendomsselskabet Enghaven af 2020 ApS

Ved Hallen 15  
7500 Holstebro  
CVR-nr. 40633464

## Årsrapport 03.07.2019 - 31.12.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.05.2020

---

**Henrik Obel Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Enghaven af 2020 ApS

Ved Hallen 15

7500 Holstebro

CVR-nr.: 40633464

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 03.07.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Anne Louise Obel, formand

Henrik Obel Nielsen

## Direktion

Henrik Obel Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 03.07.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Enghaven af 2020 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 03.07.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 14.05.2020

## Direktion

**Henrik Obel Nielsen**

direktør

## Bestyrelse

**Anne Louise Obel**

formand

**Henrik Obel Nielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Enghaven af 2020 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Enghaven af 2020 ApS for regnskabsåret 03.07.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 03.07.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 14.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Torben Skov**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19689

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom til biografvirksomhed i Holstebro.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 37 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Selskabets samlede aktivmasse udgør 33.475 t.kr. og egenkapitalen 437 t.kr.

Dette er selskabets første regnskabsår og omfatter perioden 03.07.2019 - 31.12.2019. Der er derfor ikke medtaget sammenligningstal.

For at understøtte selskabets kapitalberedskab, har ledelsen indhentet en støtteerklæring fra overliggende kapital selskaber. Støtteerklæringen løber til og med 30. juni 2021. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at finansiere drift og investeringer i det kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har endnu ikke haft indvirkning på selskabets aktivitet, og forventes ej heller påvirket da virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere som har en høj kreditvurdering.

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>274.495</b>
Af- og nedskrivninger	2	(76.681)
<b>Driftsresultat</b>		<b>197.814</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(50.190)
Andre finansielle omkostninger		(98.303)
<b>Resultat før skat</b>		<b>49.321</b>
Skat af årets resultat	3	(11.883)
<b>Årets resultat</b>		<b>37.438</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		37.438
<b>Resultatdisponering</b>		<b>37.438</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.
Grunde og bygninger		28.678.703
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>28.678.703</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.678.703</b>
Andre tilgodehavender		3.517.090
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		224.117
Periodeafgrænsningsposter		10.657
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.751.864</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>947.417</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.699.281</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.377.984</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>
Virksomhedskapital		40.000
Overkurs ved emission		360.000
Overført overskud eller underskud		37.438
<b>Egenkapital</b>		<b>437.438</b>
Udskudt skat		236.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>236.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.641.997
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.641.997</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	872.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.152.857
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.091.350
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.946.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.062.549</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.704.546</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.377.984</b>
Begivenheder efter balancedagen	1	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	360.000	0	400.000
Årets resultat	0	0	37.438	37.438
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>360.000</b>	<b>37.438</b>	<b>437.438</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

For at understøtte selskabets kapitalberedskab, har ledelsen indhentet en støtteerklæring fra overliggende kapital selskaber. Støtteerklæringen løber til og med 30. juni 2021. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at finansiere drift og investeringer i det kommende år.

## 2 Af- og nedskrivninger

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	76.681
	<b>76.681</b>

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	236.000
Refusion i sambeskatning	(224.117)
	<b>11.883</b>

## 4 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Tilgange	28.755.384
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.755.384</b>
Årets afskrivninger	(76.681)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(76.681)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.678.703</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	872.106	13.641.997	10.132.197
	<b>872.106</b>	<b>13.641.997</b>	<b>10.132.197</b>

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Helo Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.660 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første regnskabsår og balancen indeholder derfor ikke sammenligningstal.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.