

# Ejendomsselskabet Enggårdsvej 6 ApS

Jessensvej 7, 2630 Taastrup  
CVR-nr. 42 68 61 15

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.03.24

Thomas Jansteen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Enggårdsvej 6 ApS  
c/o Thomas Jansteen  
Jessensvej 7  
2630 Taastrup  
Telefon: 53 66 04 86  
Hjemsted: Taastrup  
CVR-nr.: 42 68 61 15  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jan Bech  
Thomas Vitting  
Thomas Jansteen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsselskabet Enggårdsvej 6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 12. marts 2024

**Direktionen**

Jan Bech

Thomas Vitting

Thomas Jansteen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Enggårdsvej 6 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Enggårdsvej 6 ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 12. marts 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Søding Paulsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34326

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -44.633 mod DKK -445.391 for tiden 16.09.21 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -450.022.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er som følge heraf omfattet af kapitaltabsbestemmelserne iht. selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres via egen indtjening i de kommende år.

Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at selskabets kapitalberedskab, herunder den finansielle stilling og selskabets fremtidsudsigter understøtter, at going concern forudsætningen er opfyldt og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Selskabets gæld til aktionærerne forventes alene indfriet i det omfang der er likviditet hertil.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

		16.09.21
Note	2023	31.12.22
	DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>35.553</b>	<b>-96.274</b>
Finansielle indtægter	321	0
Finansielle omkostninger	-298.726	-268.921
<b>Resultat før skat</b>	<b>-262.852</b>	<b>-365.195</b>
Skat af årets resultat	218.219	-80.196
<b>Årets resultat</b>	<b>-44.633</b>	<b>-445.391</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-44.633	-445.391
<b>I alt</b>	<b>-44.633</b>	<b>-445.391</b>

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	7.145.425	6.956.450
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.145.425</b>	<b>6.956.450</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.145.425</b>	<b>6.956.450</b>
Udskudt skatteaktiv	138.023	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>138.023</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>83.065</b>	<b>231.516</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>221.088</b>	<b>231.516</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.366.513</b>	<b>7.187.966</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		40.002	40.002
Overført resultat		-490.024	-445.391
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-450.022</b>	<b>-405.389</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	80.196
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>80.196</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	15.000
Deposita		30.900	30.000
Anden gæld		7.766.885	7.468.159
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.816.535</b>	<b>7.513.159</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.816.535</b>	<b>7.513.159</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.366.513</b>	<b>7.187.966</b>

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 16.09.21 - 31.12.22			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.002	0	40.002
Forslag til resultatdisponering	0	-445.391	-445.391
Saldo pr. 31.12.22	40.002	-445.391	-405.389
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.002	-445.391	-405.389
Forslag til resultatdisponering	0	-44.633	-44.633
Saldo pr. 31.12.23	40.002	-490.024	-450.022

## **1. Oplysninger om fortsat drift**

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er som følge heraf omfattet af kapitaltabsbestemmelserne iht. selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres via egen indtjening i de kommende år.

Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at selskabets kapitalberedskab, herunder den finansielle stilling og selskabets fremtidsudsigter understøtter, at going concern forudsætningen er opfyldt og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Selskabets gæld til aktionærerne forventes alene indfriet i det omfang der er likviditet hertil.

## 2. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsjendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**2. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.