

Enzo & C Ejendomme ApS

Havneøen 4, 7100 Vejle

CVR-nr. 43 65 80 93

Årsrapport 2022/23

(fra virksomhedens stiftelse 21. november 2022 - 31. december 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2024

Dirigent:

.....
Vincenzo Carratú

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 21. november 2022 - 31. december 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Enzo & C Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. november 2022 - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. november 2022 - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. maj 2024

Direktion:

.....
Vincenzo Carratú
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Enzo & C Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Enzo & C Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 21. november 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 revisors 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. maj 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Skovsgaard
statsaut. revisor
mne34333

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Enzo & C Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Havneøen 4, 7100 Vejle
CVR-nr.	43 65 80 93
Stiftet	21. november 2022
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	21. november 2022 - 31. december 2023
Direktion	Vincenzo Carratú, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter er at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 125.679 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på 85.679 kr.

Virksomheden har således tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. Virksomhedens ledelse har igangsat aktiviteter for reetablering af egenkapitalen og forventer den værende positiv igen ultimo 2024.

Ledelsen anser årets resultat som værende inden for forventning som følge af nystiftet selskab.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 21. november 2022 - 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23 14 mdr.
	Bruttotab	-49.257
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.252
	Resultat før finansielle poster	-87.509
	Finansielle indtægter	95
2	Finansielle omkostninger	-63.031
	Resultat før skat	-150.445
	Skat af årets resultat	24.766
	Årets resultat	-125.679
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-125.679
		-125.679

Årsregnskab 21. november 2022 - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
3	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	1.874.350
		<u>1.874.350</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.874.350</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.750
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	24.766
	Andre tilgodehavender	16.500
	Periodeafgrænsningsposter	16.800
		<u>104.816</u>
	Likvide beholdninger	<u>33.073</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>137.889</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.012.239</u>

Årsregnskab 21. november 2022 - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Anpartskapital	40.000
	Overført resultat	-125.679
	Egenkapital i alt	<u>-85.679</u>
	Gældsforpligtelser	
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.997
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.073.921
		<u>2.097.918</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.097.918</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>2.012.239</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Personaleomkostninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 21. november 2022 - 31. december 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-125.679</u>	<u>-125.679</u>
Egenkapital 31. december 2023	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>-125.679</u></u>	<u><u>-85.679</u></u>

Virksomheden har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. Virksomhedens ledelse har igangsat aktiviteter for reetablering af egenkapitalen og forventer den værende positiv igen ultimo 2024.

Årsregnskab 21. november 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Enzo & C Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 21. november 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 21. november 2022 - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2022/23 14 mdr.
2 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	60.487
Andre finansielle omkostninger	2.544
	<u>63.031</u>
3 Materielle anlægsaktiver	
kr.	Grunde og bygninger
Tilgange	1.912.602
Kostpris 31. december 2023	1.912.602
Afskrivninger	38.252
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	38.252
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>1.874.350</u></u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Årsregnskab 21. november 2022 - 31. december 2023

Noter

4 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders bankgæld. Kautionforpligtelsen udgør maksimalt 325.087 kr., svarende til restgælden pr. 31. december 2023.

Virksomheden er sambeskattet med Enzo & C Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Andre økonomiske forpligtelser

Lejeforpligtelser i øvrigt:

kr.	<u>2022/23</u>
Lejeforpligtelser	<u>34.332</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens og tilknyttede virksomheders bankgæld på i alt 325.087 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.874.350 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Vincenzo Carratú

Direktion

På vegne af: Enzo-koncernen

Serienummer: 735e68bf-be16-4ac7-af67-711252f53d09

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-05-25 06:10:35 UTC



Vincenzo Carratú

Dirigent

På vegne af: Enzo-koncernen

Serienummer: 735e68bf-be16-4ac7-af67-711252f53d09

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-05-25 06:10:35 UTC



Thomas Skovsgaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 506ec200-3fd0-45f3-873a-7f813a40e7b1

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-25 10:00:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZB6VF-KHEHW-22CZN-UTOFF-1AUWY-CZ3B3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**