

---

# *Jørgen Enggaard Ejendomme ApS*

Springbjergvej 15, 7183 Randbøl

Årsrapport for  
1. oktober 2021 - 30. september 2022

---

CVR-nr. 19 02 55 35

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 5/4 2023

Jørgen Aquino  
Enggaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Jørgen Enggaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randbøl, den 5. april 2023

**Direktion**

Jørgen Aquino Enggaard  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Jørgen Enggaard Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jørgen Enggaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 5. april 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Palle H. Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32115

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Jørgen Enggaard Ejendomme ApS  
Springbjergvej 15  
7183 Randbøl

CVR-nr: 19 02 55 35

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 16. januar 1996

Hjemstedskommune: Vejle

## Direktion

Jørgen Aquino Enggaard

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investeringsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 890.647, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 3.273.807.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.247.886</b>	<b>847.951</b>
Personaleomkostninger	1	0	-194.772
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-159.753	-235.454
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.088.133</b>	<b>417.725</b>
Finansielle indtægter	2	43.002	0
Finansielle omkostninger	3	-63.698	-68.691
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.067.437</b>	<b>349.034</b>
Skat af årets resultat	4	-176.790	0
<b>Årets resultat</b>		<b>890.647</b>	<b>349.034</b>

### Resultatdisponering

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	890.647	349.034
	<b>890.647</b>	<b>349.034</b>



## Balance 30. september 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.230.784	4.176.755
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.618	52.933
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.250.402</b>	<b>4.229.688</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.250.402</b>	<b>4.229.688</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		152.769	87.983
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.728.779	712.297
Andre tilgodehavender		0	31.714
Periodeafgrænsningsposter		4.224	13.256
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.885.772</b>	<b>845.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>820.486</b>	<b>238.577</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.706.258</b>	<b>1.083.827</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.956.660</b>	<b>5.313.515</b>

## Balance 30. september 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		2.673.807	1.783.160
<b>Egenkapital</b>		<b>3.273.807</b>	<b>2.383.160</b>
Hensættelse til udskudt skat		176.790	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>176.790</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.648.410	1.808.289
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.648.410</b>	<b>1.808.289</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	161.573	162.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	53.145
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.348.350	665.733
Anden gæld	7	347.730	240.841
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.857.653</b>	<b>1.122.066</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.506.063</b>	<b>2.930.355</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.956.660</b>	<b>5.313.515</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	600.000	1.783.160	2.383.160
Årets resultat	0	890.647	890.647
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>600.000</b>	<b>2.673.807</b>	<b>3.273.807</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	194.372
Andre personaleomkostninger	0	400
	<u>0</u>	<u>194.772</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	43.002	0
	<u>43.002</u>	<u>0</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	33.440	38.263
Andre finansielle omkostninger	30.258	30.428
	<u>63.698</u>	<u>68.691</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	176.790	0
	<u>176.790</u>	<u>0</u>
Beregnet 22,00% skat af årets resultat før skat	234.836	76.787
Ikke aktiveret udskudt skat	27.651	0
Ikke aktiveret udskudt skatteaktiv primo	-85.697	0
	<u>176.790</u>	<u>76.787</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	17.464.553	730.242
Tilgang i årets løb	121.066	0
Afgang i årets løb	-889.345	-10.000
Kostpris 30. september	<u>16.696.274</u>	<u>720.242</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	13.287.797	677.309
Årets afskrivninger	177.693	23.315
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>13.465.490</u>	<u>700.624</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>3.230.784</u>	<u>19.618</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:

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.007.791	1.165.161
Mellem 1 og 5 år	640.619	643.128
Langfristet del	<u>1.648.410</u>	<u>1.808.289</u>
Inden for 1 år	161.573	162.347
	<u>1.809.983</u>	<u>1.970.636</u>

## 7. Anden gæld

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
Anden gæld	347.730	240.841
	<u>347.730</u>	<u>240.841</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>8. 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	3.230.784	3.291.934
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 555, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	3.230.784	3.291.934
Ejerpantebreve på i alt TDKK 650, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	0	884.822

Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende Jørgen Enggaard Holding ApS, Organique Europe ApS, Alge-Stop ApS, Alge-Expressen ApS, Alge-Stop DES ApS og Smuk-Beton ApS måtte have med kreditinstitut.

Likvide beholdninger deponeret på sikringskonto DKK 654.435.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jørgen Enggaard Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jørgen Enggaard Ejendomme ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætning omfatter endvidere indtægter ved udleje af fast ejendom.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

# Noter til årsregnskabet

## Af- og nedskrivninger

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

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Jørgen Enggaard Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### 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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Bygninger	20-36 år
-----------	----------

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.



# Noter til årsregnskabet

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet 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.