



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Engvangsvej 47 ApS

Engvangsvej 33, 8464 Galten

CVR-nr. 38 28 76 56

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2024.

Thomas Søgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Engvangsvej 47 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 5. marts 2024

Direktion

Nicolai Røgen Bilde
Administrerende direktør

Thomas Søgaard
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Engvangsvej 47 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Engvangsvej 47 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aabyhøj, den 5. marts 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Peter Roug

statsautoriseret revisor
mne33683

Selskabsoplysninger

Selskabet	Engvangsvej 47 ApS Engvangsvej 33 8464 Galten
	CVR-nr.: 38 28 76 56 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nicolai Røgen Bilde, Administrerende direktør Thomas Søgaard, Direktør
Revision	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland, Søndergade 6, 8464 Galten

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejerskab og drift af fast ejendom og anden virksomhed, som står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.992.475 kr. mod 1.948.212 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.174.340 kr. mod 1.349.227 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Engvangsvej 47 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende grunde til salg, lejeindtægter fra investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Indtægter fra salg af byggegrunde, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger sker over 50 år, og afskrivningsgrundlaget opgøres som 25 % af kostprisen, hvis ikke andre forhold fastsætter en anden scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.992.475	1.948.212
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.226	-47.159
Andre finansielle indtægter	4.919	0
Øvrige finansielle omkostninger	-456.758	-193.745
Resultat før skat	1.492.410	1.707.308
1 Skat af årets resultat	-318.070	-358.081
Årets resultat	1.174.340	1.349.227
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.174.340	1.349.227
Disponeret i alt	1.174.340	1.349.227

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>7.138.422</u>	<u>7.186.648</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.138.422</u>	<u>7.186.648</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.138.422</u>	<u>7.186.648</u>
Omsætningsaktiver		
3 Fremstillede varer og handelsvarer	<u>1.537.532</u>	<u>1.641.123</u>
Varebeholdninger i alt	<u>1.537.532</u>	<u>1.641.123</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	97.875	0
Tilgodehavende selskabsskat	80.322	0
Tilgodehavender i alt	<u>178.197</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>4.403.295</u>	<u>2.748.986</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.119.024</u>	<u>4.390.109</u>
Aktiver i alt	<u>13.257.446</u>	<u>11.576.757</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.978.357	1.804.017
Egenkapital i alt	<u>3.028.357</u>	<u>1.854.017</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	139.772	115.380
Hensatte forpligtelser i alt	<u>139.772</u>	<u>115.380</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	188.226	188.226
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.454.249	9.000.855
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.642.475</u>	<u>9.189.081</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	8.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	41.334
Selskabsskat	0	329.454
Anden gæld	426.842	38.524
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>446.842</u>	<u>418.279</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.089.317</u>	<u>9.607.360</u>
Passiver i alt	<u>13.257.446</u>	<u>11.576.757</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	454.790	504.790
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.349.227	1.349.227
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.804.017	1.854.017
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.174.340	1.174.340
	50.000	2.978.357	3.028.357

Noter

	2023	2022		
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	293.678	333.454		
Årets regulering af udskudt skat	24.392	24.627		
	318.070	358.081		
2. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2023	7.359.850	7.299.248		
Tilgang i årets løb	0	60.602		
Kostpris 31. december 2023	7.359.850	7.359.850		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	-173.202	-126.043		
Årets afskrivninger	-48.226	-47.159		
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-221.428	-173.202		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.138.422	7.186.648		
3. Fremstillede varer og handelsvarer				
Fremstillede varer og handelsvarer	1.537.532	1.641.123		
	1.537.532	1.641.123		
Selskabets lagerbeholdning består af byggegrunde færdiggjort til salg.				
4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	31/12 2023	31/12 2023	31/12 2023	31/12 2023
Deposita	188.226	0	188.226	188.226
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.454.249	0	9.454.249	9.454.249
	9.642.475	0	9.642.475	9.642.475

Noter

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 2.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld (indestående pr. 31.12.2023). Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendom hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023 udgør t.kr. 4.533.

6. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.2023.