



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ENGSBYE EJENDOMME APS**  
**HVILEHØJVEJ 29, 5220 ODENSE SØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juli 2023

---

René Finnmann Engsbye

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Engsbye Ejendomme ApS Hvilehøjvej 29 5220 Odense SØ
	CVR-nr.: 40 80 02 39
	Stiftet: 20. september 2019
	Kommune: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Rene Finnmann Engsbye
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Engsbye Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. juli 2023

Direktion:

---

Rene Finnmann Engsbye

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Engsbye Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Engsbye Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 3. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27707

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er påvirket negativt af låneomkostninger mv. i forbindelse med optaget af ny realkredit-belåning.

Långiver (anden gæld), 1.534 tkr. har til fordel for Engsby Ejendomme ApS' øvrige kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring, hvorved gæld udelukkende vil kræves indfriet, såfremt dette er forsvarligt i henhold til Engsby Ejendomme ApS' fortsatte drift og der er tilstrækkelig likviditet hertil. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil den kommende ordinære generalforsamling i Engsby Ejendomme Aps.

De fornødne finansieringsrammer er sikret for at fortsætte driften det kommende år.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>176.593</b>	<b>169</b>
Af- og nedskrivninger.....		-90.916	-86
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>85.677</b>	<b>83</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-229.225	-203
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-143.548</b>	<b>-120</b>
Skat af årets resultat.....	2	31.766	27
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-111.782</b>	<b>-93</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-111.782	-93
<b>I ALT</b> .....		<b>-111.782</b>	<b>-93</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.712.827	3.647
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		91.519	98
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.804.346</b>	<b>3.745</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.804.346</b>	<b>3.745</b>
Andre tilgodehavender.....		171.213	7
Tilgodehavende selskabsskat.....		67.190	46
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>238.403</b>	<b>53</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>650</b>	<b>311</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>239.053</b>	<b>364</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.043.399</b>	<b>4.109</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		40.000	40
Overført resultat.....		32.926	145
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>72.926</b>	<b>185</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		106.691	71
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>106.691</b>	<b>71</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.221.687	0
Anden gæld.....		1.533.923	1.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.755.610</b>	<b>1.660</b>
Prioritetsgæld.....		85.204	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		968	54
Anden gæld.....		0	13
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>108.172</b>	<b>2.193</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.863.782</b>	<b>3.853</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.043.399</b>	<b>4.109</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	144.708	184.708
Forslag til resultatdisponering.....		-111.782	-111.782
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>32.926</b>	<b>72.926</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	0	3	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	229.225	200			
	<b>229.225</b>	<b>203</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	-67.190	-46	2		
Regulering af udskudt skat.....	35.424	19			
	<b>-31.766</b>	<b>-27</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3		
	Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2022.....	3.716.618	125.728			
Tilgang.....	129.548	20.000			
Kostpris 31. december 2022.....	<b>3.846.166</b>	<b>145.728</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	68.569	28.063			
Årets afskrivninger .....	64.770	26.146			
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	<b>133.339</b>	<b>54.209</b>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	<b>3.712.827</b>	<b>91.519</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.306.891	85.204	1.871.825	0	
Anden gæld.....	1.533.923	0	1.533.923	1.659.415	
	<b>3.840.814</b>	<b>85.204</b>	<b>3.405.748</b>	<b>1.659.415</b>	

Långiver (anden gæld), 1.534 tkr. har til fordel for Engsbye Ejendomme ApS' øvrige kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring, hvorved gæld udelukkende vil kræves indfriet, såfremt dette er forsvarligt i henhold til Engsbye Ejendomme ApS' fortsatte drift og der er tilstrækkelig likviditet hertil. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil den kommende ordinære generalforsamling i Engsbye Ejendomme ApS.

## NOTER

	<b>Note</b>			
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>			
<p><b>Hæftelse i sambeskatningen</b>            Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Engsbye Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>			
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.416 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.713 tkr.</p>				
<b>Forudsætninger for fortsat drift</b>	<b>7</b>			
<p>Långiver (anden gæld), 1.534 tkr. har til fordel for Engsbye Ejendomme ApS' øvrige kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring, hvorved gæld udelukkende vil kræves indfriet, såfremt dette er forsvarligt i henhold til Engsbye Ejendomme ApS' fortsatte drift og der er tilstrækkelig likviditet hertil. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil den kommende ordinære generalforsamling i Engsbye Ejendomme ApS.</p> <p>De fornødne finansieringsrammer er sikret for at fortsætte driften det kommende år.</p>				
	<table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;"><b>2022</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2021</b></td> </tr> </table>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
<b>2022</b>	<b>2021</b>			
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>8</b>			
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Antal personer beskæftiget i gennemsnit:</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">1</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">1</td> </tr> </table>		Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Engsbye Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.