

# Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab

Bakkelygade 35, 9400 Nørresundby  
CVR-nr. 46 31 67 11

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.12.19

Charlotte Denslow Engemand  
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 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab  
Bakkelygade 35  
9400 Nørresundby  
Telefon: 98 13 35 35  
Hjemsted: Nørresundby  
CVR-nr.: 46 31 67 11  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Charlotte Denslow Engemand

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 for Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 10. december 2019

**Direktionen**

Charlotte Denslow Engemand

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aalborg, den 10. december 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21338

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme samt formueforvaltning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.18 - 30.09.19 udviser et resultat på DKK 2.873.466 mod DKK 397.177 for tiden 01.10.17 - 30.09.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.484.896.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>968.811</b>	<b>988.775</b>
1	Personaleomkostninger	-47.414	-36.878
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>921.397</b>	<b>951.897</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>921.397</b>	<b>951.897</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.855.899	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.777.296</b>	<b>951.897</b>
	Finansielle indtægter	139.206	129.140
	Finansielle omkostninger	-232.198	-569.937
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.684.304</b>	<b>511.100</b>
	Skat af årets resultat	-810.838	-113.923
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.873.466</b>	<b>397.177</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	54.000
	Overført resultat	2.873.466	343.177
	<b>I alt</b>	<b>2.873.466</b>	<b>397.177</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	13.400.000	10.544.101
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.400.000</b>	<b>10.544.101</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.400.000</b>	<b>10.544.101</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	3.510	0
	Andre tilgodehavender	7.738	11.457
	Periodeafgrænsningsposter	4.307	5.194
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>15.555</b>	<b>16.651</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.738.309	2.219.573
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>2.738.309</b>	<b>2.219.573</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>689.298</b>	<b>1.043.476</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.443.162</b>	<b>3.279.700</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.843.162</b>	<b>13.823.801</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	7.284.896	4.411.430
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	54.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.484.896</b>	<b>4.665.430</b>
	Hensættelser til udskudt skat	981.031	344.609
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>981.031</b>	<b>344.609</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	7.236.352	7.282.577
3	Selskabsskat	131.012	79.149
3	Anden gæld	0	171.549
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.367.364</b>	<b>7.533.275</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.000	176.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	300.000	300.000
	Selskabsskat	0	202.132
	Anden gæld	657.871	602.355
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.009.871</b>	<b>1.280.487</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.377.235</b>	<b>8.813.762</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.843.162</b>	<b>13.823.801</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19			
Saldo pr. 01.10.18	200.000	4.411.430	54.000
Betalt udbytte	0	0	-54.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.873.466	0
Saldo pr. 30.09.19	200.000	7.284.896	0

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	42.250	34.113
Andre personaleomkostninger	5.164	2.765
I alt	47.414	36.878
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.18	10.544.101
Kostpris pr. 30.09.19	10.544.101
Opskrivninger i året	3.614.993
Opskrivninger pr. 30.09.19	3.614.993
Nedskrivninger i året	-759.094
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.19	-759.094
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	13.400.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.19	10.544.101

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 949 og et afkastkrav på 7,10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i

lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på hovedparten af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.19	Gæld i alt 30.09.18
Gæld til realkreditinstitutter	52.000	6.969.984	7.288.352	7.334.577
Selskabsskat	0	0	131.012	79.149
Anden gæld	0	0	0	295.549
I alt	52.000	6.969.984	7.419.364	7.709.275

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.19.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 7.365 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 13.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 225 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebrev for t.kr. 225 til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i værdipapirer med en bogført værdi t.kr. 2.738

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## 6. 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

## 6. 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. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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 eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.