

Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.12.23

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 - 21

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

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Kapitalinteresse

Engemand & Hald ApS, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 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. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 12. december 2023

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 01.10.22 - 30.09.23 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 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 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 12. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne21338

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme samt formueforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 1.657.694 mod DKK 422.714 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.066.341.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	2.203.619	934.617
1	Personaleomkostninger	-256.616	-78.684
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.947.003	855.933
2	Finansielle indtægter	374.452	179.819
3	Finansielle omkostninger	-255.498	-770.384
	Resultat før skat	2.065.957	265.368
4	Skat af årets resultat	-408.263	157.346
	Årets resultat	1.657.694	422.714

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
	Overført resultat	1.607.694	372.714
	I alt	1.657.694	422.714

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.700.000	13.400.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	12.700.000	13.400.000
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	40.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	40.000	40.000
	Anlægsaktiver i alt	12.740.000	13.440.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	17.238
	Andre tilgodehavender	7.067	16.930
	Tilgodehavender i alt	7.067	34.168
	Andre værdipapirer og kapitalandele	4.648.158	3.624.111
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	4.648.158	3.624.111
	Likvide beholdninger	2.016.201	932.749
	Omsætningsaktiver i alt	6.671.426	4.591.028
	Aktiver i alt	19.411.426	18.031.028

	30.09.23	30.09.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	10.816.341	9.208.647
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Egenkapital i alt	11.066.341	9.458.647
Hensættelser til udskudt skat	861.791	766.742
Hensatte forpligtelser i alt	861.791	766.742
7 Gæld til realkreditinstitutter	6.648.328	7.043.700
7 Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	62.502
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.648.328	7.106.202
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	83.000	97.000
Selskabsskat	145.697	0
Anden gæld	606.269	602.437
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	834.966	699.437
Gældsforpligtelser i alt	7.483.294	7.805.639
Passiver i alt	19.411.426	18.031.028

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23			
Saldo pr. 01.10.22	200.000	9.208.647	50.000
Betalt udbytte	0	0	-50.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.607.694	50.000
Saldo pr. 30.09.23	200.000	10.816.341	50.000

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
--	----------------	----------------

1. Personaleomkostninger

Lønninger	253.914	76.413
Andre personaleomkostninger	2.702	2.271
I alt	256.616	78.684

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	3.970	3
Øvrige finansielle indtægter	370.482	179.816
I alt	374.452	179.819

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	99.703	60.385
Øvrige finansielle omkostninger	155.795	709.999
I alt	255.498	770.384

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	313.214	54.868
Årets regulering af udskudt skat	95.049	3.505
Regulering af skat fra tidligere år	0	-215.719
I alt	408.263	-157.346

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.22	10.621.329
Afgang i året	-1.116.322
Kostpris pr. 30.09.23	9.505.007
Opskrivninger pr. 01.10.22	3.614.993
Opskrivninger pr. 30.09.23	3.614.993
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	-759.094
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	339.094
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	-420.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	12.700.000

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.10.22	40.000
Kostpris pr. 30.09.23	40.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	40.000
<hr/>	
Navn og hjemsted:	Ejerandel
<hr/>	
Kapitalinteresser:	
Engemand & Hald ApS, Aalborg	100%

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	83.000	6.148.865	6.731.328	7.136.700
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	66.502
I alt	83.000	6.148.865	6.731.328	7.203.202

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.23	12.700.000	4.648.158	40.160	17.388.318
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.950.000	-12.322	0	1.937.678

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.079 og et afkastkrav på 8,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Børsnoterede værdipapirer er værdisat til seneste officielle børskurs på statusdagen 30. september 2023, mens unoterede kapitalandel og værdipapirer er værdisat til kostpris.

Unoterede kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til anskaffelsessummen,

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.23.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.208 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.650.

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt t.DKK 725, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 14.650. Ejerantebrevene er fordelt med t.DKK. 225 og t.DKK 500, heraf er t.DKK 500 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut har selskabet givet pant i værdipapirer med en bogført værdi på t.DKK 4.648.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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 lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

11. 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

Investeringsøjendomme 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 rentekomkostninger, 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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalinteresser betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

[Indsæt redegørelse for anvendt regnskabspraksis for væsentlige områder i dattervirksomheder, associerede virksomheder og/eller kapitalinteresser, som ikke allerede fremgår af den regnskabsaflyggende virksomheds regnskabspraksis]

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

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.