

# Ove Klit Engemands Ejendomsanpartsselskab

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.12.22

Charlotte Denslow Engemand  
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

**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 01.10.21 - 30.09.22 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. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 23. november 2022

### **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 01.10.21 - 30.09.22 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 23. november 2022

#### 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 beboelsesejendomme samt formueforvaltning.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.21 - 30.09.22 udviser et resultat på DKK 422.714 mod DKK 932.511 for tiden 01.10.20 - 30.09.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.458.647.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>934.616</b>	<b>946.224</b>
1	Personaleomkostninger	-78.684	-73.061
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>855.932</b>	<b>873.163</b>
	Finansielle indtægter	179.820	563.145
	Finansielle omkostninger	-770.384	-240.152
	<b>Resultat før skat</b>	<b>265.368</b>	<b>1.196.156</b>
	Skat af årets resultat	157.346	-263.645
	<b>Årets resultat</b>	<b>422.714</b>	<b>932.511</b>

## Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overført resultat	372.714	882.511
<b>I alt</b>	<b>422.714</b>	<b>932.511</b>

Note	AKTIVER	30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	13.400.000	13.400.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.400.000</b>	<b>13.400.000</b>
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.440.000</b>	<b>13.400.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	17.238	0
	Andre tilgodehavender	16.931	146.359
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.210
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>34.169</b>	<b>150.569</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.624.111	2.965.564
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.624.111</b>	<b>2.965.564</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>932.749</b>	<b>1.592.918</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.591.029</b>	<b>4.709.051</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.031.029</b>	<b>18.109.051</b>



PASSIVER			
		30.09.22	30.09.21
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	9.208.647	8.835.933
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.458.647</b>	<b>9.085.933</b>
	Hensættelser til udskudt skat	766.742	979.138
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>766.742</b>	<b>979.138</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	7.043.700	7.135.559
4	Gæld til øvrige kreditinstitutter	62.502	66.199
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.106.202</b>	<b>7.201.758</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	97.000	56.000
	Selskabsskat	0	208.971
	Anden gæld	602.438	577.251
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>699.438</b>	<b>842.222</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.805.640</b>	<b>8.043.980</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.031.029</b>	<b>18.109.051</b>
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22			
Saldo pr. 01.10.21	200.000	8.835.933	50.000
Betalt udbytte	0	0	-50.000
Forslag til resultatdisponering	0	372.714	50.000
Saldo pr. 30.09.22	200.000	9.208.647	50.000

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	76.413	71.118
Andre personaleomkostninger	2.271	1.943
I alt	78.684	73.061
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.21	10.544.101
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	77.228
Kostpris pr. 30.09.22	10.621.329
Opskrivninger pr. 01.10.21	2.855.899
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	-77.228
Opskrivninger pr. 30.09.22	2.778.671
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	13.400.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.22	10.544.101

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 962 og et afkastkrav på 7%. 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 nuværende vedligeholdelsesstand.

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Tilgang i året	40.000
Kostpris pr. 30.09.22	40.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	40.000
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Kapitalinteresser:	
Engemand & Hald ApS, Aalborg	100%

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	93.000	6.558.000	7.136.700	7.187.559
Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.000	55.000	66.502	70.199
I alt	97.000	6.613.000	7.203.202	7.257.758

## 5. 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. 30.09.22	13.400.000	3.623.951	40.160	17.064.111
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	-666.257	0	-666.257

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 962 og et afkastkrav på 7%. 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 2022, mens unoterede kapitalandel og værdipapirer er værdisat til kostpris.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.22.

## 7. 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 13.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 725, der giver pant i investeringsejen-domme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.400. Ejerpantebreve 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 3.624.

## 8. 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.

**8. 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 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.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

### 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.

### Egenkapital

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

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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.