



Søren
Enggaard A/S

EJENDOMS- OG UDVIKLINGSSKAB

SØREN ENNGAARD A/S

INDKILDEVEJ 6B, 1., 9210 AALBORG SØ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2024

Jane Hansen



INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-19
Anvendt regnskabspraksis.....	20-24



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søren Enggaard A/S Indkildevej 6B, 1. 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 54 62 95 16
	Stiftet: 28. september 1975
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Enggaard Carsten Enggaard Jane Hansen
Direktion	Carsten Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg
	Nykredit Bank Tankedraget 25 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Søren Enggaard A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. juni 2024

Direktion:

Carsten Enggaard

Bestyrelse:

Søren Enggaard

Carsten Enggaard

Jane Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Søren Enggaard A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søren Enggaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 11. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

HOVED- OG NØGLETAL

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 (8 mdr.) tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	25.116	23.838	25.162	18.087	15.014
Resultat af primær drift.....	19.474	15.065	87.406	21.066	13.549
Finansielle poster, netto.....	-1.359	-1.626	1.104	874	-623
Årets resultat før skat.....	51.647	73.893	191.977	48.249	90.194
Årets resultat.....	47.669	70.940	172.497	43.401	87.080
Balance					
Balancesum.....	1.132.296	923.442	911.418	728.556	673.974
Egenkapital.....	718.624	670.955	700.015	527.518	484.118
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-1.554	-1.380	-26.561	-12.058	-599
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte....	8	10	10	8	8
Nøgletal					
Soliditetsgrad.....	63,5	72,7	76,8	72,4	71,8
Egenkapitalforrentning.....	6,9	10,3	28,1	8,6	15,1

Hoved- og nøgletaloversigten for 2019 kan ikke sammenholdes med de øvrige regnskabsår, da regnskabsåret 2019 er en omlægningsperiode på 8 måneder, mens de øvrige regnskabsår dækker 12 måneder.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning:
$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt gennemførelse af byggeprojekter og investering i kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet stiller ledelses- og administrationsressourcer til rådighed for datterselskaber og associerede virksomheder, hvis aktiviteter ligeledes vedrører drift og udlejning af investeringsejendomme samt gennemførelse af byggeprojekter.

Opførelse af boligprojekter påbegyndt i selskabet og dets datterselskaber i 2022 er planmæssigt fortsat i regnskabsåret. Hovedparten af byggerierne forventes fortsat færdigopført i 2024-2025.

Årets tilgang af investeringsejendomme i selskabet, datterselskaber og associerede virksomheder udgør 83,0 mio. kr. og værdien ultimo 1.068,6 mio. kr. inkl. årets dagsværdiregulering på 30,3 mio. kr. Årets afgang af investeringsejendomme udgør 2,6 mio. kr.

Porteføljen af investeringsejendomme er værdiansat ved anvendelse af Discounted Cash Flow-model ud fra kapitalisering af pengestrømme, forventningerne til en gennemsnit inflation samt afkastkrav på:

- 4,25% - 4,50% for nyopførte boligejendomme beliggende i Aalborg (2022: 4,25%)
- 6,10% - 7,25% for industri- og logistikejendomme (2022: 5,60% - 7,25%)
- 6,00% - 6,25% for kontorejendomme (2022: 5,75% - 6,00%)

Selskabet har i regnskabsåret afhændet alle kapitalandele i datterselskabet Fåborgvej 17, Aalborg A/S.

Selskabets resultat for regnskabsåret udgør 47,7 mio. kr. (2022: 70,9 mio. kr.) og egenkapitalen 718,6 mio. kr. (2022: 671,0).

Selskabets soliditet er 63,5 %.

Ledelsen anser aktivitetsniveau og økonomisk udvikling for selskabet for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Indtjeningen svarer til det forventede da afvigelsen i forhold til det forventede interval på mellem 50 - 60 mio. kr. er marginal.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Miljøforhold

Selskabet har til hensigt at udføre sine aktiviteter miljø- og klimamæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Det er selskabets ønske at minimere selskabets miljø- og klimamæssige påvirkning.

For driften af ejendomme vedrører det blandt andet affaldssortering og reduktion af energiforbrug.

Ved opførelse af byggerier entreres med samarbejdspartnere, der tilgodeser selskabets fokus på miljø- og klimamæssige hensyn. Herunder affaldssortering og reduktion af energiforbrug under byggeri.

Selskabets øgede fokus på bæredygtighed afspejles blandt andet ved miljømæssig certificering af selskabets byggerier.

Der er ingen verserende miljøsager.

Forventninger til fremtiden

På baggrund af forventninger om en fortsat afmatning på ejendomsmarkedet, herunder et begrænset omfang af realisationer samt som følge af det forventede udgiftsniveau for finansiering af nybyggeri, forventes resultatet for 2024 at være indenfor intervallet 30 - 40 mio. kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		25.116	23.838
Personaleomkostninger.....	1	-6.955	-7.329
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-67	-74
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.380	-1.370
DRIFTSRESULTAT		19.474	15.065
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virk- somheder.....	2	33.532	60.454
Andre finansielle indtægter.....	3	13.533	1.930
Øvrige finansielle omkostninger.....	4	-14.892	-3.556
RESULTAT FØR SKAT		51.647	73.893
Skat af årets resultat.....	5	-3.978	-2.953
ÅRETS RESULTAT	6	47.669	70.940

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		76	109
Investeringsjendomme.....		277.800	274.900
Materielle anlægsaktiver	7	277.876	275.009
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		345.249	349.044
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		3.427	2.694
Finansielle anlægsaktiver	8	348.676	351.738
ANLÆGSAKTIVER		626.552	626.747
Ejendomme til videresalg.....		216.400	100.107
Varebeholdninger		216.400	100.107
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		17	97
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		285.350	144.969
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.368	1.671
Andre tilgodehavender.....		1.189	1.995
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	214
Periodeafgrænsningsposter.....	9	231	194
Tilgodehavender	10	288.155	149.140
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	11	471	365
Værdipapirer og kapitalandele		471	365
Likvide beholdninger.....		718	47.083
OMSÆTNINGSAKTIVER		505.744	296.695
AKTIVER		1.132.296	923.442

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiekapital.....	12	1.500	1.500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		331.277	333.938
Overført overskud.....		385.847	335.517
EGENKAPITAL.....		718.624	670.955
Hensættelser til udskudt skat.....	13	21.587	20.431
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		21.587	20.431
Gæld til realkreditinstitutter.....		149.198	77.888
Deposita og forudbetalt husleje.....		8.467	8.427
Langfristede gældsforpligtelser.....	14	157.665	86.315
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.151	4.128
Gæld til pengeinstitutter.....		3.603	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.937	8.505
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		189.471	104.724
Selskabsskat.....		318	0
Anden gæld.....		26.804	28.369
Periodeafgrænsningsposter.....	15	136	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		234.420	145.741
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		392.085	232.056
PASSIVER.....		1.132.296	923.442
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter	18		
Koncernregnskab	19		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.500	333.939	335.516	670.955
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6.....		33.301	14.368	47.669
Overførsler				
Afgang/ophør.....		-10.163	10.163	0
Modtaget udbytte.....		-25.800	25.800	0
Egenkapital 31. december 2023.....	1.500	331.277	385.847	718.624

NOTER

	2023 tkr.	2022 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	8	10	
Løn og gager.....	6.083	6.332	
Pensioner.....	721	831	
Andre omkostninger til social sikring.....	75	86	
Andre personaleomkostninger.....	76	80	
	6.955	7.329	
Vederlaget til den samlede direktion og bestyrelse udgjorde i regnskabsåret 2023, 3.126 tkr. (2022: 3.507 tkr.)			
	2023 tkr.	2022 tkr.	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	31.749	63.119	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	1.783	-2.665	
	33.532	60.454	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	11.751	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.782	1.930	
	13.533	1.930	
Øvrige finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	8.574	2.416	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	6.318	1.140	
	14.892	3.556	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.822	2.320	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-4	
Regulering af udskudt skat.....	1.156	637	
	3.978	2.953	
Forslag til resultatdisponering			6
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	33.301	60.454	
Overført resultat.....	14.368	10.486	
	47.669	70.940	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

7

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	2.302	232.813
Tilgang.....	34	1.520
Kostpris 31. december 2023.....	2.336	234.333
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	2.193	0
Årets afskrivninger	67	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	2.260	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	42.087
Årets værdireguleringer.....	0	1.380
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	43.467
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	76	277.800

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb (tkr):

	Industri- ejendomme	Kontor- og industri- ejendomme	Kontor- ejendomme	Retail og Outlet
Dagsværdi 31. december 2023..	79.950	94.300	76.700	26.850
Årets værdiregulering i resul- tatopgørelsen.....	601	1.529	150	-900

NOTER**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****7***Dagsværdi af investeringsejendomme*

Søren Enggaard A/S' beholdning af investeringsejendomme er beliggende i Aalborg og omegn. I alt ejer selskabet pr. 31. december 2023 seks investeringsejendomme.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget.

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

I dagsværdiberegningerne er anvendt en forventet årlig inflationsrate på 2,00 %.

Dagsværdi for retail- og outletejendom

Søren Enggaard A/S ejer en større retail/outlet butik beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 8 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 26.850 tkr.

Dagsværdi for kontor- og industriejendomme

Søren Enggaard A/S ejer en kontor- og industriejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6,45 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 94.300 tkr.

Dagsværdi for industriejendomme

Søren Enggaard A/S ejer en industriejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6,1 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 21.850 tkr.

Søren Enggaard A/S ejer to industriejendomme, beliggende i Støvring. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 7-7,25 %. Ejendommenes dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 58.100 tkr.

Dagsværdi for kontorejendomme

Søren Enggaard A/S ejer en kontorejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2023 fastsat til 76.700 tkr.

NOTER

			Note
Finansielle anlægsaktiver			8
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....	10.400	7.400	
Tilgang.....	0	2.500	
Afgang.....	-500	-2.400	
Kostpris 31. december 2023.....	9.900	7.500	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	338.644	-3.472	
Udloddet resultat	-25.500	-300	
Årets værdireguleringer	32.785	516	
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver.....	-10.580	-817	
Værdireguleringer 31. december 2023.....	335.349	-4.073	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2023.....	0	1.234	
Tilbageførte afskrivninger på goodwill.....	0	-1.234	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2023.....	0	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	345.249	3.427	
Kapitalandele i dattervirksomheder			
Navn og hjemsted		Ejerandel	
Sohngårdsholmsvej 55 A/S, Aalborg.....		100 %	
Søren Enggaard Byggefelt M ApS, Aalborg.....		100 %	
Byggefelt S A/S, Aalborg.....		100 %	
Ejendomsselskabet Hobrovej 489A A/S, Aalborg.....		100 %	
Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3. Aalborg, Aalborg.....		100 %	
Steinbeck A/S, Aalborg.....		100 %	
Dattervirksomheders dattervirksomheder:			
GGNTM PropCo 1 ApS, Aalborg.....		100 %	
GGNTM PropCo 2 ApS, Aalborg.....		100 %	
GGNTM PropCo 3 ApS, Aalborg.....		100 %	
GGNTM PropCo 4 ApS, Aalborg.....		100 %	
Kapitalandele i associerede virksomheder			
Navn og hjemsted		Ejerandel	
Nordud A/S, Aalborg.....		50 %	
Dattervirksomheders associerede virksomheder:			
I/S Byggefelt M, Aalborg.....		50 %	
Periodeafgrænsningsposter			9
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forsikringer.			

NOTER

Note

Tilgodehavender med forfald senere end et år 10

Ledelsen forventer, at hovedparten af tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder først vil blive indfriet senere end et år efter regnskabsafslutningen.

Andre værdipapirer og kapitalandele 11

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske aktier tkr.
Dagsværdi 31. december 2023.....	462
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	97

	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.500 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.500	1.500
	1.500	1.500

12

Hensættelser til udskudt skat 13

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, varebeholdninger samt amortiserede låneomkostninger.

	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	20.431	19.794
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	1.156	637
Udskudt skat 31. december.....	21.587	20.431

Selskabets hensættelse til udskudt skat er indregnet i balancen med 21.587 tkr. Hensættelse til udskudt skat vedrører primært investeringsejendomme.

Langfristede gældsforpligtelser 14

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	156.349	7.151	122.741	82.016
Deposita og forudbetalt husleje.....	8.467	0	8.467	8.427
	164.816	7.151	131.208	90.443

Periodeafgrænsningsposter 15

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver vedrører forudbetalte indtægter for det kommende år.

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

16

Hæftelse i sambeskatningen

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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Carsten Enggaard ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 157.360 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 316.687 tkr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborgs kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Sohngårdsholmsvej 55 A/S' kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Søren Enggaard A/S har stillet selvskyldnerkaution for Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3 Aalborg's gæld på 10.346 tkr. til realkreditinstitut.

Søren Enggaard A/S har stillet selvskyldnerkaution for Byggefelt S A/S' gæld på 127.288 tkr. til realkreditinstitut.

Søren Enggaard A/S har stillet selvskyldnerkaution for Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A/S' gæld på 38.257 tkr. til realkreditinstitut.

Til sikkerhed for I/S Byggefelt M's kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for "eller ordre"-klausul har Søren Enggaard A/S afgivet selvskyldnerkaution for Steinbeck A/S' betingede erhvervelse af et grundareal. Kautionen udgør 23.161 tkr.

Til sikkerhed for totalentreprise i tilknyttet virksomhed Byggefelt S A/S har Søren Enggaard A/S stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 10.548 tkr.

Til sikkerhed for totalentreprise i tilknyttet virksomhed Sohngårdsholmsvej 55 A/S har Søren Enggaard A/S stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 27.600 tkr.

Til sikkerhed for totalentreprise i tilknyttet virksomhed Steinbeck A/S har Søren Enggaard A/S stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 43.097 tkr.

Til sikkerhed for udbygningsaftale i tilknyttet virksomhed Steinbeck A/S har Søren Enggaard stillet moderselskabsgaranti til sikkerhed for totalentreprenør. Garantien udgør maksimalt 1.511 tkr.

Søren Enggaard A/S har stillet købesumsgaranti for den associerede virksomhed Nordud A/S. Garantien udgør 50.200 tkr.



NOTER

Note

Nærtstående parter

18

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Carsten Enggaard ApS, Indkildevej 6B, 1., 9210 Aalborg SØ, som er modervirksomhed for selskabet.

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter Carsten Enggaard ApS samt dette selskabs anpartshaver Carsten Enggaard, via besiddelse af A-anparter i Søren Enggaard Holding ApS.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Koncernregnskab

19

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Carsten Enggaard ApS, Indkildevej 6B, 1., 9210 Aalborg SØ, CVR-nummer 40 96 60 99.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Enggaard A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Carsten Enggaard ApS, Indkildevej 6B, 1., 9210 Aalborg SØ, CVR-nummer 40 96 60 99.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)). Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspostition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter beholdning af unoterede aktier, der måles til salgsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt indestående på skattekontoen.

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 acontoskatter.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Selskabets pengestrømme for perioderne 1. januar - 31. december 2022 og 1. januar - 31. december 2023 indgår i den konsoliderede pengestrømsopgørelse, som fremgår af årsrapporten for Carsten Enggaard ApS, CVR-nummer 40 96 60 99.