



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

SØREN ENNGAARD A/S
INDKILDEVEJ 6B, 1., 9210 AALBORG SØ
ÅRSRAPPORT
1. MAJ - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. august 2020

John Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. maj - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-21

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søren Enggaard A/S Indkildevej 6B, 1. 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 54 62 95 16 Stiftet: 28. september 1975 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj - 31. december
Bestyrelse	Søren Enggaard John Helmenkamp Mikkelsen Carsten Enggaard
Direktion	Carsten Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg Nykredit Bank John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. august 2020

Direktion:

Carsten Enggaard

Bestyrelse:

Søren Enggaard

John Helmenkamp Mikkelsen

Carsten Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Søren Enggaard A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Søren Enggaard A/S for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed der er forbundet med indregningen af kapitalandele i - og tilgodehavende hos datterselskabet Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 25. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

HOVED- OG NØGLETAL

	2019 (8 mdr.) tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.	2015 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	15.014	17.410	16.271	20.413	23.711
Driftsresultat.....	13.548	8.711	8.381	17.087	16.312
Finansielle poster, netto.....	-623	-2.406	-1.953	-2.659	-2.868
Årets resultat før skat.....	90.194	123.084	116.420	82.386	53.651
Årets resultat.....	87.080	121.684	114.901	79.216	50.644
Balance					
Balancesum.....	673.973	846.299	701.575	548.760	460.363
Egenkapital.....	484.117	671.114	547.399	429.837	352.208
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	-599	-2.111	-1.006	-838	-1.939
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte....	8	8	8	7	7
Nøgletal					
Soliditetsgrad.....	71,8	79,3	78,0	78,3	76,5
Egenkapitalforrentning.....	15,1	20,0	23,5	20,3	28,8

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:	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Under hensyntagen til at regnskabsåret 2019 er en omlægningsperiode på 8 måneder, svarer resultat af kapitalandele til sidste år. Resultat af drift og udlejning af investeringsejendomme samt gennemførelse af byggeprojekter er på niveau med sidste år.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabets resultat udgør 87,1 mio. kr. mod 121,7 mio. kr. i foregående regnskabsår.

Ledelsen anser resultatet for meget tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen Covid-19. Omend det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil have væsentlige negative økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

Selskabets datterselskab Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S, CVR-nr. 28 67 93 27, har, efter regnskabets godkendelse på ordinær generalforsamling, modtaget oplysning om tilbagekaldelse af tidligere vedtaget lokalplan.

Det kan på nuværende tidspunkt ikke endeligt siges, hvilken betydning forholdet har for selskabets indregning af kapitalandele i - og tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Hobrovej 489A A/S.

Kapitalandele i Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S er indregnet i selskabets balance pr. 31. december 2019 med 11,0 mio. kr. Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S er indregnet i selskabets balance pr. 31. december 2019 med 27,3 mio. kr.

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

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer også i den følgende regnskabsperiode at opnå et tilfredsstillende resultat.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		15.013.609	17.410
Personaleomkostninger.....	1	-3.871.111	-7.608
Af- og nedskrivninger.....		-64.984	-93
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.470.706	-998
DRIFTSRESULTAT		13.548.220	8.711
Indtægter af kapitalandele.....	2	77.268.659	116.779
Andre finansielle indtægter.....	3	958.331	1.593
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.581.104	-3.999
RESULTAT FØR SKAT		90.194.106	123.084
Skat af årets resultat.....	5	-3.114.263	-1.400
ÅRETS RESULTAT	6	87.079.843	121.684

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		354.125	249
Investeringsjendomme.....		151.300.000	148.399
Materielle anlægsaktiver.....	7	151.654.125	148.648
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		157.026.386	272.308
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		9.226.318	207.901
Finansielle anlægsaktiver.....	8	166.252.704	480.209
ANLÆGSAKTIVER.....		317.906.829	628.857
Ejendomme til videresalg.....		114.951.430	70.305
Varebeholdninger.....		114.951.430	70.305
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	984
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		189.585.796	138.322
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		3.311.001	3.465
Udsudte skatteaktiver.....	11	0	636
Andre tilgodehavender.....		21.351.289	3.221
Periodeafgrænsningsposter.....	9	12.359	231
Tilgodehavender.....		214.260.445	146.859
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		275.040	275
Værdipapirer.....		275.040	275
Likvider.....		26.579.030	3
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		356.065.945	217.442
AKTIVER.....		673.972.774	846.299

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Aktiekapital.....	10	1.500.000	1.500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		149.602.708	332.306
Overført overskud.....		333.014.654	337.308
EGENKAPITAL.....		484.117.362	671.114
Hensættelse til udskudt skat.....	11	368.650	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		368.650	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		73.423.177	56.908
Selskabsskat.....		2.108.488	1.241
Anden gæld.....		3.975.386	4.031
Langfristede gældsforpligtelser.....	12	79.507.051	62.180
Kortfristet del af langfristet gæld.....	12	4.382.475	3.333
Gæld til pengeinstitutter.....		9.168.783	11.996
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.802.471	7.223
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		44.745.184	61.847
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	2.251
Anden gæld.....		37.880.798	24.263
Periodeafgrænsningsposter.....	13	0	2.092
Kortfristede gældsforpligtelser.....	109.979.711	109.979.711	113.005
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		189.486.762	175.185
PASSIVER.....		673.972.774	846.299
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Nærtstående parter	16		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	17		
Koncernregnskab	18		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2019.....	1.500.000	332.306.779	337.306.406	0	671.113.185
Overførsel til/fra andre poster.....		-625.313	625.313		
Opløsning af reserve ved salg.....		-142.197.417	142.197.417		
Forslag til resultatdisponering.....		77.268.659	-264.264.482	274.075.666	87.079.843
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-274.075.666	-274.075.666
Overførsel af udbytte.....		-117.150.000	117.150.000		
Egenkapital 31. december 2019.....	1.500.000	149.602.708	333.014.654	0	484.117.362

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 8 (2018: 8)			
Løn og gager.....	3.469.402	7.023	
Pensioner.....	364.057	521	
Andre omkostninger til social sikring.....	37.652	64	
	3.871.111	7.608	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.			
Indtægter af kapitalandele			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	40.785.291	93.601	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	36.483.368	23.178	
	77.268.659	116.779	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	956.081	969	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.250	624	
	958.331	1.593	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	258.786	779	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.322.318	3.220	
	1.581.104	3.999	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.108.488	1.243	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	5	
Regulering af udskudt skat.....	1.005.775	152	
	3.114.263	1.400	
Forslag til resultatdisponering			6
Ekstraordinært udbytte.....	274.075.666	0	
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	77.268.659	101.397	
Overført resultat.....	-264.264.482	20.287	
	87.079.843	121.684	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

7

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2019.....	2.067.205	188.195.151
Tilgang.....	169.594	429.294
Kostpris 31. december 2019.....	2.236.799	188.624.445
Opskrivninger 1. maj 2019.....	0	-39.795.151
Årets opskrivninger	0	2.470.706
Opskrivninger 31. december 2019.....	0	-37.324.445
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	1.817.690	0
Årets afskrivninger	64.984	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	1.882.674	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	354.125	151.300.000

Dagsværdi af investeringsejendomme

Søren Enggaard A/S' beholdning af investeringsejendomme er beliggende i Aalborg. I alt ejer selskabet pr. 31. december 2019 fem investeringsejendomme.

Ejendommenes værdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

Søren Enggaard A/S ejer en større retail/outlet butik beliggende i Aalborg SV. Ejendommens årlige normalindtjening udgør ca. 1.125 tkr. Ejendommens dagsværdi er beregnet ud fra et afkastkrav på 6,75 %-7,25 %.

Søren Enggaard A/S ejer en industriejendom, beliggende i Aalborg. Ejendommens årlige normalindtjening udgør ca. 1.150 tkr. Ejendommens dagsværdi er beregnet ud fra et afkastkrav på 8,75 %-9,25 %.

Søren Enggaard A/S ejer en større blandet benyttet ejendom med mange både større og mindre lejemål. Benyttelsen er ca. 50 % kontor og 50 % industri. Ejendommen er beliggende i Aalborg. Ejendommens årlige normalindtjening udgør ca. 4.700 tkr. Ejendommens dagsværdi er beregnet ud fra et afkastkrav på 7,75 %-8,25 %.

Søren Enggaard A/S ejer en større kontorejendom med mange både større og mindre lejemål. Ejendommen er beliggende i Aalborg SV. Ejendommens årlige normalindtjening udgør ca. 3.800 tkr. Ejendommens dagsværdi er beregnet ud fra et afkastkrav på 6,75 %-7,25 %.

Søren Enggaard A/S ejer pr. 31. december 2019 også en kontorejendom, beliggende i Aalborg. Ejendommen er solgt i februar 2020. Dagsværdien pr. 31. december 2019 er fastsat til ejendommens salgsværdi.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

8

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. maj 2019.....	13.875.000	134.027.936
Tilgang.....	199.403.412	0
Afgang.....	-206.528.412	-124.127.936
Kostpris 31. december 2019.....	6.750.000	9.900.000
Opskrivninger 1. maj 2019.....	258.432.761	75.300.931
Udloddet resultat	-117.000.000	-150.000
Årets opskrivninger	40.785.291	37.108.681
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver.....	-31.941.666	0
Andre reguleringer.....	0	-110.881.065
Opskrivninger 31. december 2019.....	150.276.386	1.378.547
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. maj 2019.....	0	1.426.916
Afskrivninger på goodwill.....	0	625.313
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2019.....	0	2.052.229
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	157.026.386	9.226.318

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Søren Enggaard Byggefelt M ApS, Aalborg.....	100 %
Sohngårdsholmsvej 55 A/S, Aalborg.....	100 %
Hobrovej 489A A/S, Aalborg.....	100 %
Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborg, Aalborg.....	100 %
Fåborgvej 17, Aalborg A/S, Aalborg.....	100 %
Byggefelt S A/S, Aalborg.....	100 %
Dattervirksomheders dattervirksomheder:	
Egeparken 4, Aalborg A/S, Aalborg.....	100 %

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Juelstrupparken Nord A/S, Rebild.....	50 %
JN Have- og Viceværtsservice ApS, Aalborg.....	30 %
Dattervirksomheders associerede virksomheder:	
I/S Byggefelt M, Aalborg.....	50 %

Periodeafgrænsningsposter

9

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forsikring og ejendomsskat.

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note		
Aktiekapital			10		
Aktiekapitalen er fordelt således:					
Aktier, 1.500 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.500.000	1.500			
	1.500.000	1.500			
 Hensættelse til udskudt skat			 11		
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver.					
	2019 kr.	2018 tkr.			
Udskudt skat 1. maj.....	637.125	1.141			
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-1.005.775	-152			
Årets udskudte skat i egenkapitalen.....	0	-353			
Udskudt skat 31. december.....	-368.650	636			
Der indregnes således:					
Udskudt skat (aktiver).....	0	636			
Udskudt skat (passiver).....	368.650	0			
Selskabets hensættelse til udskudt skat er indregnet i balancen med 360 tkr. Hensættelse til udskudt skat vedrører primært investeringsejendomme.					
 Langfristede gældsforpligtelser			 12		
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	77.805.652	4.382.475	55.946.080	60.240.518	3.332.935
Selskabsskat.....	2.108.488	0	0	1.241.425	0
Anden gæld.....	3.975.386	0	3.975.386	4.030.995	0
	83.889.526	4.382.475	59.921.466	65.512.938	3.332.935
 Periodeafgrænsningsposter					 13
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører husleje og renter.					
 Eventualposter mv.					 14
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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Søreng Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

15

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 77.806 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 143.100 tkr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborgs kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet selvskyldnerkaution på 1.000 tkr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Fåborgvej 17, Aalborg A/S' kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S' kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed I/S Byggefelt M's kreditfaciliteter hos pengeinstitut er der stillet ulimiteret selvskyldnerkaution. Gælden udgør 95.864 tkr. pr. 31. december 2019.

Nærtstående parter

16

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

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

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter Søreng Holding ApS samt dette selskabs anpartshaver Søren Enggaard ved besiddelse af A-anparter.

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.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

17

Selskabets datterselskab Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S, CVR-nr. 28 67 93 27, har, efter regnskabet godkendelse på ordinær generalforsamling, modtaget oplysning om tilbagekaldelse af tidligere vedtaget lokalplan.

Det kan på nuværende tidspunkt ikke endeligt siges, hvilken betydning forholdet har for selskabets indregning af kapitalandele i - og tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Hobrovej 489A A/S.

Kapitalandele i Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S er indregnet i selskabets balance pr. 31. december 2019 med 11,0 mio. kr. Tilgodehavende hos Ejendomsselskabet Hobrovej 489 A A/S er indregnet i selskabets balance pr. 31. december 2019 med 27,3 mio. kr.

Koncernregnskab

18

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Søreng Holding ApS, Indkildevej 6B, 1., 9210 Aalborg SØ, CVR-nummer 40 96 61 29.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Enggaard A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende år er en omlægningsperiode på 8 måneder, mens sidste regnskabsår dækker 12 måneder.

Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Søreng Holding ApS, Indkildevej 6B, 1., 9210 Aalborg SØ, CVR-nummer 40 96 61 29.

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 varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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**

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Hvor der forligger specifikke eksterne prisindikationer anvendes disse.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne 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.

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

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 samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. 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.

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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.