



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. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. maj 2022

---

Jane Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8-9
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Anvendt regnskabspraksis.....	21-24

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Søren Enggaard John Helmenkamp Mikkelsen Carsten Enggaard
<b>Direktion</b>	Carsten Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. maj 2022

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. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 6. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## HOVED- OG NØGLETAL

	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 (8 mdr.) tkr.	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	25.162	18.087	15.014	17.410	16.271
Resultat af primær drift.....	87.406	21.066	13.549	8.711	8.381
Finansielle poster, netto.....	1.104	874	-623	-2.406	-1.953
Årets resultat før skat.....	191.977	48.249	90.194	123.084	116.420
Årets resultat.....	172.497	43.401	87.080	121.684	114.901
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	911.418	728.556	673.974	846.299	701.575
Egenkapital.....	700.015	527.518	484.118	671.114	547.399
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-26.561	-12.058	-599	-2.111	-1.006
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte....</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad.....	76,8	72,4	71,8	79,3	78,0
Egenkapitalforrentning.....	28,1	8,6	15,1	20,0	23,5

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

Afståelse af færdigopførte byggeprojekter har som forventet medført et, i forhold til tidligere år, markant forbedret resultat.

Selskabet stiller ledelses- og administrationsressourcer til rådighed for datterselskaber og associerede virksomheder. Selskabets egen beholdning af investeringsejendomme samt investeringsejendomme i datterselskaber og associerede virksomheder udgør samlet en værdi på 840 mio. kr.

Porteføljen er i regnskabsåret opskrevet med 134 mio. kr., hvoraf 34 mio. kr. vedrører opskrivning af nyopførte ejendomme, som ledelsen har besluttet at beholde og drifte.

Der har tidligere år, grundet usikkerhed som følge af Corona-pandemien, været en forsigtig tilgang til værdiansættelsen af investeringsejendomme.

På baggrund af en fortsat positiv markedsudvikling i 2021, understøttet af afkast af egne realisationer, er værdien af investeringsejendomme opskrevet for at tilpasse sig markedsudviklingen, som man anser for at have bevist sig stabil.

Selskabets resultat udgør 172,5 mio. kr. (2020: 43,4 mio. kr.) og egenkapitalen 700,0 mio. kr. (2020: 527,5 mio. kr.).

Der foreslås udlodning af udbytte på 100 mio. kr. på baggrund af regnskabet for 2021. Selskabets soliditet vil herefter udgøre 65,8 %.

Ledelsen anser aktivitetsniveau og økonomiske forhold for selskabet for meget tilfredsstillende.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Indtjening ved afståelse af færdigopførte byggeprojekter samt ejendomsdrift er realiseret med det forventede resultat.

Opskrivning af investeringsejendomme har medført yderligere forbedring af resultatet.

### 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 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. Miljømæssig certificering indgår i stigende grad i projekteringen af selskabets byggerier.

Der er ingen verserende miljøsager.



## LEDELSESBERETNING

### Forventninger til fremtiden

Opskrivningen af selskabets investeringsejendomme samt investeringsejendomme i datterselskaber og associerede virksomheder forventes væsentlig mindre end i 2021, da der er en forventning om stabilitet på ejendomsmarkedet i 2022.

På baggrund af den forventede markedsudvikling samt en forventet indtjening af ejendomsdrift svarende til 2021 og forventninger til årets realisationer ud fra gennemførte handler og estimater for den resterende periode, forventes det samlede resultat for 2022 at være mellem 65-90 mio. kr.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>25.162</b>	<b>18.087</b>
Personaleomkostninger.....	1	-7.414	-6.528
Af- og nedskrivninger.....		-86	-150
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		69.744	9.657
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>87.406</b>	<b>21.066</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	103.467	26.309
Andre finansielle indtægter.....	3	3.885	3.424
Andre finansielle omkostninger.....	4	-2.781	-2.550
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>191.977</b>	<b>48.249</b>
Skat af årets resultat.....	5	-19.480	-4.848
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	6	<b>172.497</b>	<b>43.401</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		173	255
Investeringsjendomme.....		274.900	178.600
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>275.073</b>	<b>178.855</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		284.676	182.780
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		3.435	6.483
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>288.111</b>	<b>189.263</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>563.184</b>	<b>368.118</b>
Ejendomme til videresalg.....		84.537	112.066
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>84.537</b>	<b>112.066</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4	270
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		145.649	236.140
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.634	2.651
Andre tilgodehavender.....		492	1.048
Tilgodehavende selskabsskat.....		8.559	0
Periodeafgrænsningsposter.....	9	21	31
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>156.359</b>	<b>240.140</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	10	330	307
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>330</b>	<b>307</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>107.008</b>	<b>7.925</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>348.234</b>	<b>360.438</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>911.418</b>	<b>728.556</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Aktiekapital.....	11	1.500	1.500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		274.935	172.612
Overført overskud.....		323.580	353.406
Forslag til udbytte.....		100.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>700.015</b>	<b>527.518</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	12	19.794	3.259
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>19.794</b>	<b>3.259</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		84.459	92.198
Selskabsskat.....		1	0
Deposita og forudbetalt husleje.....		7.781	6.065
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>13</b>	<b>92.241</b>	<b>98.263</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.455	7.801
Gæld til pengeinstitutter.....		6	6.684
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.454	4.260
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		59.158	45.956
Selskabsskat.....		0	1.957
Anden gæld.....		34.295	32.858
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>99.368</b>	<b>99.516</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>191.609</b>	<b>197.779</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>911.418</b>	<b>728.556</b>
Eventualposter mv.	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Nærtstående parter	17		
Koncernregnskab	18		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	1.500	172.612	353.406	0	527.518
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6.		103.467	-30.970	100.000	172.497
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Andre reg. af indre værdi.....		3.347	-3.347		0
<b>Overførsler</b>					
Afgang/ophør.....		-1.207	1.207		0
Modt./dekl. udbytte.....		-3.284	3.284		0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>1.500</b>	<b>274.935</b>	<b>323.580</b>	<b>100.000</b>	<b>700.015</b>

## NOTER

	2021 tkr.	2020 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	10	8	
Løn og gager.....	6.561	5.922	
Pensioner.....	777	546	
Andre omkostninger til social sikring.....	76	60	
	<b>7.414</b>	<b>6.528</b>	
Vederlaget til den samlede direktion og bestyrelse udgjorde i regnskabsåret 2021, 3.099 tkr.			
	2021 tkr.	2020 tkr.	
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>2</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	103.496	26.753	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-29	-444	
	<b>103.467</b>	<b>26.309</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.848	3.377	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	37	47	
	<b>3.885</b>	<b>3.424</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	818	740	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.963	1.810	
	<b>2.781</b>	<b>2.550</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.945	1.958	
Regulering af udskudt skat.....	16.535	2.890	
	<b>19.480</b>	<b>4.848</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			<b>6</b>
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	100.000	0	
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	103.467	26.309	
Overført resultat.....	-30.970	17.092	
	<b>172.497</b>	<b>43.401</b>	

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

7

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	2.287	204.888
Tilgang.....	5	26.556
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>2.292</b>	<b>231.444</b>
Opskrivninger 1. januar 2021.....	0	-26.288
Årets opskrivninger .....	0	69.744
<b>Opskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>43.456</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	2.033	0
Årets afskrivninger .....	86	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>2.119</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>173</b>	<b>274.900</b>

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

	Industriejen- domme	Kontor- og industri- ejendomme	Kontor- ejendomme	Retail- og Outlet
Dagsværdi 31. december 2021..	79.600	90.300	77.600	27.400
Årets værdiregulering i resul- tatopgørelsen.....	16.422	25.300	17.722	10.300

## 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 2021 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 (Free Cash Flow (FCF)).

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 1,75 %.

*Dagsværdi for retail- og outletejendom*

Søren Enggaard A/S ejer en større retail/outlet butik beliggende i Aalborg SV. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 7,50 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 27.400 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 2.145 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 6,10 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 90.300 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 5.646 tkr.

*Dagsværdi for industriejendomme*

Søren Enggaard A/S ejer en industriejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 5,50 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 22.900 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.364 tkr.

Søren Enggaard A/S ejer en industriejendom, beliggende i Støvring. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6,75 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 27.700 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.938 tkr.

Søren Enggaard A/S ejer en industriejendom, beliggende i Støvring. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6,75 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 29.000 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 2.087 tkr.

*Dagsværdi for kontorejendomme*

Søren Enggaard A/S ejer en kontorejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 5,25 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2021 fastsat til 77.600 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 4.553 tkr.



## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>8</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2021.....	6.750	9.900	
Tilgang.....	2.400	2.625	
Afgang.....	-1.000	-7.500	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>8.150</b>	<b>5.025</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	176.030	-740	
Udloddet resultat .....	-3.000	-284	
Årets værdireguleringer .....	103.496	-1.059	
Andre reguleringer.....	0	1.551	
<b>Værdireguleringer 31. december 2021.....</b>	<b>276.526</b>	<b>-532</b>	
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2021.....	0	2.678	
Afskrivninger på goodwill.....	0	176	
Tilbageførte afskrivninger på goodwill.....	0	-1.796	
<b>Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>1.058</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>284.676</b>	<b>3.435</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>			
Navn og hjemsted		Ejerandel	
Søren Enggaard Byggefelt M ApS, Aalborg.....		100 %	
Sohngårdsholmsvej 55 A/S, Aalborg.....		100 %	
Ejendomsselskabet 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 %	
Steinbeck A/S, Aalborg.....		100 %	
Dattervirksomheders dattervirksomheder:			
Egeparken 8, Aalborg A/S, Aalborg.....		100 %	
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Navn og hjemsted		Ejerandel	
Nordud A/S, Aalborg.....		50 %	
JN Have- og Viceværtsservice ApS, Aalborg.....		30 %	
Dattervirksomheders associerede virksomheder:			
I/S Byggefelt M, Aalborg.....		50 %	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>9</b>
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forsikringer.			

## NOTER

			Note	
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			<b>10</b>	
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Danske aktier		
Dagsværdi 31. december 2021.....		330		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		23		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>		
	tkr.	tkr.		
<b>Aktiekapital</b>			<b>11</b>	
Aktiekapitalen er fordelt således:				
Aktier, 1.500 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.500	1.500		
	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>		
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<b>12</b>	
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, varebeholdninger samt amortiserede låneomkostninger.				
	<b>2021</b>	<b>2020</b>		
	tkr.	tkr.		
Udskudt skat 1. januar.....	3.259	369		
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	16.535	2.890		
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>	<b>19.794</b>	<b>3.259</b>		
Der indregnes således:				
Udskudt skat (passiver).....	19.794	3.259		
	<b>19.794</b>	<b>3.259</b>		
Selskabets hensættelse til udskudt skat er indregnet i balancen med 19.794 tkr. Hensættelse til udskudt skat vedrører primært investeringsejendomme.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>13</b>	
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	88.914	4.455	67.288	99.999
Selskabsskat.....	1	0	0	0
Deposita og forudbetalt husleje.....	7.781	0	0	6.065
	<b>96.696</b>	<b>4.455</b>	<b>67.288</b>	<b>106.064</b>
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>				<b>14</b>
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører forudbetalt husleje.				

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****15****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 Sønder Skovgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****16**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 89.443 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 217.900 tkr.

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

Til sikkerhed for tilknyttet virksomhed Fåborgvej 17, Aalborg A/S' 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.

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 63.161 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 13.890 tkr.

Søren Enggaard A/S har stillet ulimiteret tabsgaranti i forbindelse med selskabshandel med Boeck-Hansens Vej Aalborg A/S. Tabsgarantien udløber juni 2022.

Søren Enggaard A/S har stillet limiteret tabsgaranti på 3.000 tkr. i forbindelse med selskabshandel med Egeparken 4, Aalborg A/S. Tabsgarantien udløber juli 2023.

Søren Enggaard A/S har stillet købesumsgaranti for den associerede virksomhed Nordud A/S. Garantien udgør 56.450 tkr.

Søren Enggaard A/S har forpligtet sig til at deltage i kapitalforhøjelser i den associerede virksomhed Nordud A/S. Søren Enggaard A/S har pr. 31. december 2021 forpligtet sig til at kapitalforhøje med yderligere 97.375 tkr., indtil Søren Enggaard A/S' andel af selskabskapitalen udgør nominelt 100.000 tkr.

**NOTER****Note****Nærtstående parter**

17

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

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

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter Sønder Skovgaard Holding ApS samt dette selskabs anpartshaver Søren 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**

18

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Enggaard A/S for 2021 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.

### Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sønder Skovgaard 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 forbrug 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.

### Vareforbrug

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

### 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 ejerselskabets 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

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 ejerselskabets 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 ejerselskabets 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.

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.

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 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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.

### 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 er udarbejdelse af pengestrømsopgørelse udeladt.