



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2023

Jane Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 regnskabsbrugerne 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 14. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

HOVED- OG NØGLETAL

	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 (8 mdr.) tkr.	2018/19 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	23.838	25.162	18.087	15.014	17.410
Resultat af primær drift.....	15.065	87.406	21.066	13.549	8.711
Finansielle poster, netto.....	-1.626	1.104	874	-623	-2.406
Årets resultat før skat.....	73.893	191.977	48.249	90.194	123.084
Årets resultat.....	70.940	172.497	43.401	87.080	121.684
Balance					
Balancesum.....	923.445	911.418	728.556	673.974	846.299
Egenkapital.....	670.955	700.015	527.518	484.118	671.114
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-1.380	-26.561	-12.058	-599	-2.111
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte....	10	10	8	8	8
Nøgletal					
Soliditetsgrad.....	72,7	76,8	72,4	71,8	79,3
Egenkapitalforrentning.....	10,3	28,1	8,6	15,1	20,0

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.

Selskabet er ultimo regnskabsåret blevet koncernforbundet med Carsten Enggaard koncernen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet stiller ledelses- og administrationsressourcer til rådighed for datterselskaber og associerede virksomheder.

Efter en opbremsning under Corona-pandemien har opstart af byggeprojekter i regnskabsåret udgjort en betydelig andel af aktiviteten. Selskabet og dets datterselskaber har således i regnskabsåret igangsat opførelse af flere boligprojekter, hvoraf hovedparten færdigopføres 2024 - 2025.

Der har i regnskabsåret ikke været afgang i porteføljen af investeringsejendomme i selskabet, dets datterselskaber eller associerede virksomheder. Årets tilgang udgør 114,9 mio. kr. og værdien ultimo 991,6 mio. kr. inklusive årets dagsværdiregulering på 27,8 mio. kr. svarende til 2,9 %.

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

- 4,25 % for nyopførte boligejendomme beliggende i Aalborg
- 5,60 % - 7,25 % for industri- og logistikejendomme
- 5,75 % - 6,00 % for kontorejendomme

Selskabets resultat for regnskabsåret udgør 70,9 mio. kr. (2021: 172,5 mio. kr.) og egenkapitalen 671,0 mio. kr. (2021: 700,0 mio. kr.).

Der er i 2022 udloddet udbytte på 100,0 mio. kr. på baggrund af resultatet for 2021. Der foreslås ikke udbetaling af udbytte af resultatet for 2022.

Selskabets soliditet er 72,7 %.

Ledelsen anser aktivitetsniveau og økonomisk udvikling for selskabet for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Indtjening ved afståelse af færdigopførte byggeprojekter samt ejendomsdrift er realiseret med det forventede resultat, som var forventet at ligge indenfor et interval på 65 - 90 mio. kr.

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 markant stigende grad i projekteringen af selskabets byggerier.

Der er ingen verserende miljøsager.

LEDELSESBERETNING

Forventninger til fremtiden

På baggrund af den forventede markedsudvikling, forventninger til indtjening ved ejendomsdrift svarende til 2022 samt en forventning om begrænsede realisationer forventes resultatet for 2023 at være indenfor intervallet 50 - 60 mio. kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		23.838	25.162
Personaleomkostninger.....	1	-7.329	-7.414
Af- og nedskrivninger.....		-74	-86
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.370	69.744
DRIFTSRESULTAT		15.065	87.406
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	60.454	103.467
Andre finansielle indtægter.....	3	1.930	4.068
Andre finansielle omkostninger.....	4	-3.556	-2.964
RESULTAT FØR SKAT		73.893	191.977
Skat af årets resultat.....	5	-2.953	-19.480
ÅRETS RESULTAT	6	70.940	172.497

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		109	173
Investeringsjendomme.....		274.900	274.900
Materielle anlægsaktiver.....	7	275.009	275.073
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		349.044	284.676
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.694	3.435
Finansielle anlægsaktiver.....	8	351.738	288.111
ANLÆGSAKTIVER.....		626.747	563.184
Ejendomme til videresalg.....		100.107	84.537
Varebeholdninger.....		100.107	84.537
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		97	4
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		144.969	145.649
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.671	1.634
Andre tilgodehavender.....		1.995	492
Tilgodehavende selskabsskat.....		214	8.559
Periodeafgrænsningsposter.....	9	194	21
Tilgodehavender.....	10	149.140	156.359
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	11	365	330
Værdipapirer.....		365	330
Likvider.....		47.086	107.008
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		296.698	348.234
AKTIVER.....		923.445	911.418

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Aktiekapital.....	12	1.500	1.500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		333.938	274.935
Overført overskud.....		335.517	323.580
Forslag til udbytte.....		0	100.000
EGENKAPITAL.....		670.955	700.015
Hensættelse til udskudt skat.....	13	20.431	19.794
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		20.431	19.794
Gæld til realkreditinstitutter.....		77.888	84.459
Selskabsskat.....		0	1
Deposita og forudbetalt husleje.....		8.427	7.781
Langfristede gældsforpligtelser.....	14	86.315	92.241
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.128	4.455
Gæld til pengeinstitutter.....		15	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.505	1.454
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		104.724	59.158
Anden gæld.....		28.372	34.295
Kortfristede gældsforpligtelser.....		145.744	99.368
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		232.059	191.609
PASSIVER.....		923.445	911.418
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 2022.....	1.500	274.934	323.581	100.000	700.015
Forslag til resultatdisponering, jf. note 6.		60.454	10.486		70.940
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-100.000	-100.000
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdi.....		-1.450	1.450		0
Egenkapital 31. december 2022.....	1.500	333.938	335.517	0	670.955

NOTER

	2022 tkr.	2021 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	10	10	
Løn og gager.....	6.412	6.561	
Pensioner.....	831	777	
Andre omkostninger til social sikring.....	86	76	
	7.329	7.414	
Vederlaget til den samlede direktion og bestyrelse udgjorde i regnskabsåret 2022, 3.507 tkr. (2021: 3.099 tkr.)			
	2022 tkr.	2021 tkr.	
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	63.119	103.496	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	-2.665	-29	
	60.454	103.467	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	3.848	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.930	220	
	1.930	4.068	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.416	818	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.140	2.146	
	3.556	2.964	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.320	2.945	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-4	0	
Regulering af udskudt skat.....	637	16.535	
	2.953	19.480	
Forslag til resultatdisponering			6
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0	100.000	
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	60.454	103.467	
Overført resultat.....	10.486	-30.970	
	70.940	172.497	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

7

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022.....	2.292	231.444
Tilgang.....	10	1.370
Kostpris 31. december 2022.....	2.302	232.814
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	43.456
Årets opskrivninger	0	-1.370
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	42.086
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	2.119	0
Årets afskrivninger	74	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	2.193	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	109	274.900

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 2022..	79.250	91.350	76.550	27.750
Årets værdiregulering i resul- tatopgørelsen.....	-839	315	-1.196	350

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 2022 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 SV. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 7,75 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 27.750 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 6,17 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 91.350 tkr.

Dagsværdi for industriejendomme

Søren Enggaard A/S ejer en industriejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 5,60 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 22.250 tkr.

Søren Enggaard A/S ejer to industriejendomme, beliggende i Støvring. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6,75 %. Ejendommenes dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 57.000 tkr.

Dagsværdi for kontorejendomme

Søren Enggaard A/S ejer en kontorejendom, beliggende i Aalborg. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 5,75 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 76.550 tkr.

NOTER

			Note
Finansielle anlægsaktiver			8
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2022.....	8.150	5.025	
Tilgang.....	2.250	2.375	
Kostpris 31. december 2022.....	10.400	7.400	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	276.525	-533	
Udloddet resultat	-1.000	-450	
Årets værdireguleringer	63.119	-2.489	
Værdireguleringer 31. december 2022.....	338.644	-3.472	
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2022.....	0	1.058	
Afskrivninger på goodwill.....	0	176	
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2022.....	0	1.234	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	349.044	2.694	
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 %	
Fåborgvej 17, Aalborg A/S, Aalborg.....		100 %	
Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3. Aalborg, Aalborg.....		100 %	
Steinbeck A/S, Aalborg.....		100 %	
Dattervirksomheders dattervirksomheder:			
GGNTM GP ApS A/S, Aalborg.....		100 %	
GGNTM PropCo K/S, Aalborg.....		100 %	
Kapitalandele i associerede virksomheder			
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 %	
Periodeafgrænsningsposter			9
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver vedrører forsikringer.			

NOTER

	2022 tkr.	2021 tkr.	Note
Tilgodehavender med forfald senere end et år			10
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	144.969	145.649	
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....	1.671	1.634	
	146.640	147.283	

Andre værdipapirer og kapitalandele

11

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske aktier tkr.
Dagsværdi 31. december 2022.....	365
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	35

	2022 tkr.	2021 tkr.	
Aktiekapital			12
Aktiekapitalen er fordelt således:			
Aktier, 1.500 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.500	1.500	
	1.500	1.500	

Hensættelse til udskudt skat

13

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

	2022 tkr.	2021 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	19.794	3.259
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	637	16.535
Udskudt skat 31. december.....	20.431	19.794

Selskabets hensættelse til udskudt skat er indregnet i balancen med 20.431 tkr. Hensættelse til udskudt skat vedrører primært investeringsejendomme.

Langfristede gældsforpligtelser

14

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	82.016	4.128	62.310	88.914
Selskabsskat.....	0	0	0	1
Deposita og forudbetalt husleje.....	8.427	0	0	7.781
	90.443	4.128	62.310	96.696

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.

Selskabet hæfter tillige solidarisk sammen med det tidligere ultimative moderselskab og de øvrige sambeskattede selskaber for skat af sambeskattet indkomst og eventuelle kildeskatter.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sønder Skovgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Skyldig skat af den sambeskattede indkomst for det tidligere moderselskab fremgår af årsrapporten for Sønder Skovgaard Holding ApS, der var administrationselskab for den tidligere sambeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 82.448 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 217.900 tkr.

Til sikkerhed overfor realkreditinstitutter er der pr. balancedagen givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 57.000 tkr. vedrørende realkreditgæld optaget i 2023 på 34.805 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 15.821 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.

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.

NOTER**Note****Nærtstående parter**

17

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

18

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 2022 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 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.

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 aktiverens 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, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Selskabets pengestrømme for perioderne 1. januar - 31. december 2021 og 1. januar - 31. december 2022 indgår i den konsoliderede pengestrømsopgørelse, som fremgår af årsrapporten for Sønder Skovgaard Holding ApS, CVR-nummer 40 96 61 29.