

Ove Klit Engemands Ejendomsanpartselskab

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.12.24

Charlotte Denslow Engemand
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

Selskabet

Ove Klit Engemands Ejendomsanpartselskab
Bakkelygade 35
9400 Nørresundby
Telefon: 98 13 35 35
Hjemsted: Nørresundby
CVR-nr.: 46 31 67 11
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Charlotte Denslow Engemand

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Kapitalinteresse

Engemand & Hald ApS, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for Ove Klit Engemands Ejendomsanpartselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 12. december 2024

Direktionen

Charlotte Denslow Engemand

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ove Klit Engemands Ejendomsanpartselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Ove Klit Engemands Ejendomsanpartselskab for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 12. december 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Karin German Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41306

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme samt formueforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 789.177 mod DKK 1.657.694 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.805.517.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttofortjeneste	737.885	2.203.621
1	Personaleomkostninger	-291.835	-256.616
	Resultat før af- og nedskrivninger	446.050	1.947.005
2	Finansielle indtægter	770.371	374.452
3	Finansielle omkostninger	-205.192	-255.500
	Resultat før skat	1.011.229	2.065.957
4	Skat af årets resultat	-222.052	-408.263
	Årets resultat	789.177	1.657.694

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overført resultat	739.177	1.607.694
I alt	789.177	1.657.694

AKTIVER		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.700.000	12.700.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	12.700.000	12.700.000
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	40.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	40.000	40.000
	Anlægsaktiver i alt	12.740.000	12.740.000
	Tilgodehavende selskabsskat	153.427	0
	Andre tilgodehavender	4.759	7.066
	Periodeafgrænsningsposter	5.286	0
	Tilgodehavender i alt	163.472	7.066
	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.640.812	4.648.158
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	6.640.812	4.648.158
	Likvide beholdninger	524.544	2.016.201
	Omsætningsaktiver i alt	7.328.828	6.671.425
	Aktiver i alt	20.068.828	19.411.425

	30.09.24	30.09.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	11.555.517	10.816.340
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Egenkapital i alt	11.805.517	11.066.340
Hensættelser til udskudt skat	865.207	861.791
Hensatte forpligtelser i alt	865.207	861.791
7 Gæld til realkreditinstitutter	6.563.204	6.648.328
7 Selskabsskat	155.641	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.718.845	6.648.328
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	86.816	83.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.010	0
Selskabsskat	0	145.697
Anden gæld	583.433	606.269
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	679.259	834.966
Gældsforpligtelser i alt	7.398.104	7.483.294
Passiver i alt	20.068.828	19.411.425

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24			
Saldo pr. 01.10.23	200.000	10.816.340	50.000
Betalt udbytte	0	0	-50.000
Forslag til resultatdisponering	0	739.177	50.000
Saldo pr. 30.09.24	200.000	11.555.517	50.000

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	267.680	246.527
Pensioner	7.800	6.929
Andre omkostninger til social sikring	4.443	458
Andre personaleomkostninger	11.912	2.702
I alt	291.835	256.616
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	32.285	3.970
Øvrige finansielle indtægter	738.086	370.482
I alt	770.371	374.452

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	98.398	99.703
Øvrige finansielle omkostninger	106.794	155.797
I alt	205.192	255.500

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	218.636	313.214
Årets regulering af udskudt skat	3.416	95.049
I alt	222.052	408.263

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.23	9.505.007
Kostpris pr. 30.09.24	9.505.007
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.23	-420.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.24	-420.000
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	3.614.993
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.24	3.614.993
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	12.700.000

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder
Kostpris pr. 01.10.23	40.000
Kostpris pr. 30.09.24	40.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	40.000
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Kapitalinteresser:	
Engemand & Hald ApS, Aalborg	100%

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
Gæld til realkreditinstitutter	86.816	5.841.648	6.650.020	6.731.328
Selskabsskat	0	0	155.641	0
I alt	86.816	5.841.648	6.805.661	6.731.328

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investe- ringsejen- domme	Børsnote- rede værdi- papirer og kapital- andele	Unoterede værdipapirer og kapital- andele	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.24	12.700.000	6.640.812	40.000	19.380.812
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	546.140	0	546.140

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.018 og et afkastkrav på 8,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Børsnoterede værdipapirer er værdisat til seneste officielle børskurs på statusdagen 30. september 2024, mens unoterede kapitalandel og værdipapirer er værdisat til kostpris.

Unoterede kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til anskaffelsessummen,

9. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 154 på balancedagen, hvoraf t.DKK 156 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.208 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.650.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 725, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.700. Ejerpantebrevene er fordelt med t.DKK. 225 og t.DKK 500, heraf er t.DKK 500 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut har selskabet givet pant i værdipapirer med en bogført værdi på t.DKK 6.641.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalinteresser

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder samt kapitalinteresser, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.