

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## Ejendomsselskabet Engelsvej ApS

Bratenvej 10  
5700 Svendborg

CVR-nr. 32 93 82 56

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2024 til 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. februar 2026

Charlotte Faurhøj  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side |
|---|------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |      |
| Ledelsespåtegning                                       | 3    |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |      |
| Selskabsoplysninger                                     | 6    |
| Ledelsesberetning                                       | 7    |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |      |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 8    |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september            | 12   |
| Balance 30. september                                   | 13   |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 15   |
| Noter   | 16   |
| <hr/>   |      |
| REVISORGRUPPEN  | 2    |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Engelsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. februar 2026

### Direktion

Henrik G. Madsen  
direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Engelsvej ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Engelsvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Svendborg, den 19. februar 2026

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen  
Registreret revisor medlem af FSR - danske revisorer  
mne4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Ejendomsselskabet Engelsvej ApS  
Bratenvej 10  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 32938256

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Stiftet: 27. maj 2010

Hjemsted: Svendborg

**Direktion** Henrik G. Madsen, direktør

**Revisor** RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
CVR-nr.: 18587246  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

**Pengeinstitut** Danske Bank Erhverv Odense  
Albani Torv 2  
5000

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, administrere og udleje ejendommen Engelsvej 1, 5700 Svendborg samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 1.042.276, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 13.519.937.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Engelsvej ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er opgjort som summen af årets lejeindtægter tillagt andre driftsindtægter og fratrukket årets driftsomkostninger ejendom samt andre eksterne omkostninger.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægt omfatter indtægt ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører.

### **Driftsomkostninger ejendom**

Driftsomkostninger ejendom omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udljening af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|   | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger                               | 50 år           | 50 %             |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år         | 0-5%             |

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

**Egenkapital****Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

|   | <u>Note</u> | <u>2024/25</u><br>kr.   | <u>2023/24</u><br>kr.   |
|---|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>2.200.613</b>        | <b>2.357.659</b>        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |             | <u>-356.565</u>         | <u>-356.565</u>         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |             | <b>1.844.048</b>        | <b>2.001.094</b>        |
| Finansielle indtægter                             |             | 46.981                  | 73.820                  |
| Finansielle omkostninger                          | 2           | <u>-554.785</u>         | <u>-714.830</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>1.336.244</b>        | <b>1.360.084</b>        |
| Skat af årets resultat                            |             | <u>-293.968</u>         | <u>-299.208</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b><u>1.042.276</u></b> | <b><u>1.060.876</u></b> |
| Foreslået udbytte                                 |             | 0                       | 2.000.000               |
| Overført resultat                                 |             | <u>1.042.276</u>        | <u>-939.124</u>         |
|   |             | <b><u>1.042.276</u></b> | <b><u>1.060.876</u></b> |

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

|  | <u>Note</u> | <u>2024/25</u><br>kr.    | <u>2023/24</u><br>kr.    |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                          |                          |
| Grunde og bygninger                          | 3           | 30.101.856               | 30.423.421               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 3           | <u>35.000</u>            | <u>70.000</u>            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b><u>30.136.856</u></b> | <b><u>30.493.421</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b><u>30.136.856</u></b> | <b><u>30.493.421</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 0                        | 9.488                    |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 30.450                   | 0                        |
| Andre tilgodehavender                        |             | <u>379.790</u>           | <u>64.843</u>            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |             | <b><u>410.240</u></b>    | <b><u>74.331</u></b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>874.492</u></b>    | <b><u>3.126.502</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b><u>1.284.732</u></b>  | <b><u>3.200.833</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b><u>31.421.588</u></b> | <b><u>33.694.254</u></b> |

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

|  | <u>Note</u> | <u>2024/25</u><br>kr.    | <u>2023/24</u><br>kr.    |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                          |                          |
| Virksomhedskapital                                 |             | 80.000                   | 80.000                   |
| Overført resultat                                  |             | 13.439.937               | 12.397.661               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |             | <u>0</u>                 | <u>2.000.000</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>13.519.937</u></b> | <b><u>14.477.661</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | <u>3.931.119</u>         | <u>3.782.021</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>3.931.119</u></b>  | <b><u>3.782.021</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 11.973.740               | 12.640.200               |
| Selskabsskat                                       |             | 144.870                  | 154.770                  |
| Deposita   |             | <u>525.360</u>           | <u>515.148</u>           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b><u>12.643.970</u></b> | <b><u>13.310.118</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 781.076                  | 994.389                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 168.589                  | 26.798                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 246.632                  | 963.667                  |
| Anden gæld   |             | <u>130.265</u>           | <u>139.600</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.326.562</u></b>  | <b><u>2.124.454</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>13.970.532</u></b> | <b><u>15.434.572</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>31.421.588</u></b> | <b><u>33.694.254</u></b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5           |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                          |                          |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                       | <u>Virksomheds-</u><br><u>kapital</u> | <u>Overført</u><br><u>resultat</u> | <u>Foreslået ud-</u><br><u>bytte for regn-</u><br><u>skabsåret</u> | <u>I alt</u>             |
|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2024           | 80.000                                | 12.397.661                         | 2.000.000  | 14.477.661               |
| Betalt ordinært udbytte               | 0                                     | 0                                  | -2.000.000   | -2.000.000               |
| Årets resultat                        | 0                                     | 1.042.276                          | 0  | 1.042.276                |
| <b>Egenkapital 30. september 2025</b> | <b><u>80.000</u></b>                  | <b><u>13.439.937</u></b>           | <b><u>0</u></b>  | <b><u>13.519.937</u></b> |

## NOTER

|   | <u>2024/25</u><br>kr. | <u>2023/24</u><br>kr. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                    |                       |                       |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit   | <u>1</u>              | <u>1</u>              |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                       |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0                     | 5.779                 |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>554.785</u>        | <u>709.051</u>        |
|   | <b><u>554.785</u></b> | <b><u>714.830</u></b> |

**3 Materielle anlægsaktiver**

|   | <u>Grunde og byg-</u><br><u>ninger</u> | <u>Andre anlæg,</u><br><u>driftsmateriel</u><br><u>og inventar</u> |
|---|--|--|
| Kostpris 1. oktober 2024                        | <u>33.637.629</u>                      | <u>415.984</u>   |
| Kostpris 30. september 2025                     | <u>33.637.629</u>                      | <u>415.984</u>   |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024           | 3.214.208                              | 345.984  |
| Årets afskrivninger                             | <u>321.565</u>                         | <u>35.000</u>  |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2025        | <u>3.535.773</u>                       | <u>380.984</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b> | <b><u>30.101.856</u></b>               | <b><u>35.000</u></b>   |

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | <u>Gæld</u><br><u>1. oktober</u><br><u>2024</u> | <u>Gæld</u><br><u>30. september</u><br><u>2025</u> | <u>Afdrag</u><br><u>næste år</u> | <u>Restgæld</u><br><u>efter 5 år</u> |
|--------------------------------|---|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 13.172.787                                      | 12.600.046   | 626.306                          | 9.512.656                            |
| Selskabsskat                   | 155.716   | 299.640  | 154.770                          | 0                                    |
| Deposita                       | <u>976.004</u>                                  | <u>525.360</u>                                     | <u>0</u>                         | <u>525.360</u>                       |
|                                | <b><u>14.304.507</u></b>                        | <b><u>13.425.046</u></b>                           | <b><u>781.076</u></b>            | <b><u>10.038.016</u></b>             |

## NOTER

### 5 Eventualforpligtelser

#### **Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet HGM Holding ApS (Administrationsselskab) og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet HGM Holding ApS.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bogført værdi på pantsatte aktiver udgør kr. 30.101.855. Samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve udgør kr. 12.784.877.