

# **Ejendomsselskabet Enggaard ApS**

Skovbakken 27, 5260 Odense

**CVR-nr. 45 70 43 19**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2026

---

Klaus Berg Enggaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Enggaard ApS.

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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. april 2026

### Direktion

Klaus Berg Enggard

Ultik Berg Enggaard

 bakertilly

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Enggaard ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Enggaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 22. april 2026

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne36180

 **bakertilly**

## Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Enggaard ApS  
Skovbakken 27  
5260 Odense  
CVR-nr.: 45704319  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 25. juni 2025  
Hjemsted: Odense

Direktion Klaus Berg Enggard  
Ultik Berg Enggaard

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 35257691  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom samt udlejning heraf til private og erhverv samt anden beslægtet virksomhed hertil.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi. Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi ændre sig tilsvarende.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi. Afkastkravet er i regnskabsåret på gennemsnitlig 5,43 % p.a.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 260.056, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 443.109.

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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>409.662</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>409.662</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>194.758</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>604.420</b>
Finansielle indtægter		37
Finansielle omkostninger		<u>-274.962</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>329.495</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-69.439</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>260.056</u></u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>260.056</u>
		<b><u><u>260.056</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		<u>5.815.687</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>5.815.687</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.815.687</b></u>
Andre tilgodehavender		24.641
Selskabsskat		<u>2.204</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>26.845</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>140.138</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>166.983</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.982.670</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		20.000
Overført resultat		<u>423.109</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>443.109</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>31.643</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>31.643</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.230.219
Selskabsdeltagere og ledelse		985.181
Deposita		<u>129.949</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>5.345.349</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	129.781
Kreditinstitutter		19.013
Anden gæld		<u>13.775</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>162.569</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.507.918</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>5.982.670</u></u></b>
Oplysning om dagsværdi	3	
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	20.000	163.053	0	183.053
Opløsning af reserve	0	-163.053	163.053	0
Årets resultat	0	0	260.056	260.056
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>	<b>423.109</b>	<b>443.109</b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	37.796
Årets udskudte skat	<u>31.643</u>
	<b><u>69.439</u></b>
	<u>2025</u> kr.
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Investeringsejendom</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>194.758</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>5.815.687</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	<u>5.620.929</u>
Kostpris 31. december	<u>5.620.929</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>194.758</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>194.758</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>5.815.687</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendom, mindre erhvervslejemål samt erhvervsgrund.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Investeringsejendommene er værdiansat på baggrund af et gennemsnitligt afkastkrav på 7,42%.

Ved opgørelse af værdien for de enkelte ejendomme tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af investeringsejendommene, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,25%</u> kr.	<u>Basis</u> kr.	<u>0,25 %</u> kr.
Afkastprocent	<u>7,17</u>	<u>7,42</u>	<u>7,67</u>
Dagsværdi	<u>6.018.030</u>	<u>5.815.687</u>	<u>5.625.720</u>
Ændring i dagsværdi	<u>202.343</u>	<u>0</u>	<u>-189.967</u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar</u> kr.	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> kr.	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u> kr.	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.338.000	107.781	3.791.567
Selskabsdeltagere og ledelse	0	1.007.181	22.000	0
Deposita	0	<u>129.949</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>0</b>	<b><u>5.475.130</u></b>	<b><u>129.781</u></b>	<b><u>3.791.567</u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.338, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 5.816.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Enggaard ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2025 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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 et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de omkostninger, der har været i året, for at sikre huslejeindtægterne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### 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

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, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringssejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion 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 indivi-duelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 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 føl-ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på eg-enkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.