

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## Engsbye Ejendomme ApS

Hvilehøjvej 29  
5220 Odense SØ

CVR-nr. 40 80 02 39

### Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2025

---

Rene Finnmann Engsbye  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Engsbye Ejendomme 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 30. juni 2025

### Direktion

Rene Finnmann Engsbye  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejeren i Engsbye Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Engsbye Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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.

Svendborg, den 30. juni 2025

**RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 35 07 11 99

Lars Gotfredsen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne12451

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Engsbye Ejendomme ApS  
Hvilehøjvej 29  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 40 80 02 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 20. september 2019

Hjemsted: Odense

### Direktion

Rene Finnmann Engsbye, direktør

### Revisor

RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 155.318, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 27.136.

Selskabet har pr. 31. december 2024 tabt over 50 % af sin lovpligtige egenkapital. Det er ledelsens opfattelse, at selskabets lovpligtige egenkapital vil blive reetableret via egen indtjening i de kommende regnskabsår. Såfremt dette ikke måtte være tilfældet vil ledelsen i henhold til selskabslovens § 119 iværksætte de fornødne tiltag til kapitalens reetablering eller selskabets opløsning. Der henvises til årsregnskabsnote 1, hvori der redegøres for de ovenfor anførte forhold.

### **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 Engsbye Ejendomme ApS for 2024 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 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 et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til handelsvarer og andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer, samt huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til vareforbrug

Omkostninger til varer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af varer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter udskudte skat.

### **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 følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med selskabets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

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

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

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>156.368</b>	<b>390.194</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-90.270	-90.270
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>66.098</b>	<b>299.924</b>
Finansielle indtægter		841	338
Finansielle omkostninger		-265.564	-229.439
<b>Resultat før skat</b>		<b>-198.625</b>	<b>70.823</b>
Skat af årets resultat		43.307	-15.568
<b>Årets resultat</b>		<b>-155.318</b>	<b>55.255</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-155.318	55.255
		<b>-155.318</b>	<b>55.255</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.676.577	3.737.702
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.229	62.374
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.709.806</u></b>	<b><u>3.800.076</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.709.806</u></b>	<b><u>3.800.076</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	324.256
Andre tilgodehavender		74.440	7.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>74.440</u></b>	<b><u>331.256</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>171.551</u></b>	<b><u>159.918</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>245.991</u></b>	<b><u>491.174</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>3.955.797</u></u></b>	<b><u><u>4.291.250</u></u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-67.136	88.181
<b>Egenkapital</b>		<b>-27.136</b>	<b>128.181</b>
Hensættelse til udskudt skat		73.232	116.539
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>73.232</b>	<b>116.539</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.246.463	2.166.143
Selskabsdeltagere og ledelse		0	542.974
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.246.463</b>	<b>2.709.117</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	79.178	88.524
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.974	106.663
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.550.414	1.021.242
Selskabsskat		0	5.720
Anden gæld		11.672	115.264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.663.238</b>	<b>1.337.413</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.909.701</b>	<b>4.046.530</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.955.797</b>	<b>4.291.250</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	88.182	128.182
Årets resultat	0	-155.318	-155.318
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-67.136</u></b>	<b><u>-27.136</u></b>

## NOTER

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.254.667	2.325.641	79.178	1.922.795
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>542.974</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>2.797.641</b></u>	<u><b>2.325.641</b></u>	<u><b>79.178</b></u>	<u><b>1.922.795</b></u>

**3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)**

Direktionen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern-forudsætningen lægges til grund.

Direktionen har, ud fra sit kendskab til selskabet og dets skønnede fremtidsudsigter samt forventninger til de fremtidige cash flow, tilstedeværende kreditfaciliteter og disses kontraktlige og forventede forfaldsperioder mv. konkluderet: der ikke er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt selskabet vil fortsætte driften, og det anses derfor for velbegrunderet at lægge going concern-forudsætningen til grund for regnskabsaflæggelsen.

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>4 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing.		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	25.332	0
Mellem 1 og 5 år	<u>37.998</u>	<u>0</u>
	<u><b>63.330</b></u>	<u><b>0</b></u>

## NOTER

### 5 Eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med Engsbye Holding ApS og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at virksomhedens hæftelser udgør et større beløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.246, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 3.676.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

## Rene Finnmann Engsbye

Navn returneret af MitId: Rene Finnmann Engsbye

Direktør og Dirigent

ID: 8f8bbc95-2ddb-4cf3-8527-86f8e1280e81

IP-adresse: 85.80.60.25:22968

Dato for underskrift: 04-07-2025 07:17:27 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



## Lars Gotfredsen

Navn returneret af MitId: Lars Henrik Gotfredsen

Revisor

ID: 3f49c76a-bcc0-4796-9725-9cf82af55b9d

IP-adresse: 194.182.133.114:28603

Dato for underskrift: 04-07-2025 08:07:16 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1d5f9aSNnTS252686884