Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28[1] · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

M. Schack Engel Ejendomme ApS

Højervej 16, 6280 Højer

CVR-nr. 10 35 73 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2023.

Keld Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for M. Schack Engel Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højer, den 13. april 2023

Direktion

John Engel | Keld Nielsen | Henrik Engel

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i M. Schack Engel Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for M. Schack Engel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

- 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 den øverste ledelse 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aabenraa, den 13. april 2023

Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Michael Johansen
Statsaut. revisor
mne24695

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Selskabsoplysninger

Selskabet	M. Schack Engel Ejendomme ApS Højervej 16 6280 Højer	
	CVR-nr.:	10 35 73 49
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	John Engel Keld Nielsen Henrik Engel	
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørreport 3 6200 Aabenraa	

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejerskab og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2022 er afsluttet med et resultat efter skat på kr. 339.757 mod kr. 974.861 sidste år.

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Schack Engel Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslo vens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger
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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, der 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduk tio-nen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2022 kr.	2021 kr.
	Bruttofortjeneste	**930.494**	**1.782.982**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-393.777	-398.675
	Driftsresultat	**536.717**	**1.384.307**
	Andre finansielle indtægter	37.929	27.147
	Øvrige finansielle omkostninger	-137.677	-157.102
	Resultat før skat	**436.969**	**1.254.352**
	Skat af årets resultat	-97.212	-279.491
	Årets resultat	**339.757**	**974.861**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	339.757	974.861
	Disponeret i alt	**339.757**	**974.861**

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Balance 31. december

Aktiver

Note		2022 kr.	2021 kr.
	Anlægsaktiver		
1	Grunde og bygninger	8.241.156	8.634.933
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.241.156	8.634.933
	Anlægsaktiver i alt	**8.241.156**	**8.634.933**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	30.238
	Andre tilgodehavender	1.717.384	1.702.662
	Tilgodehavender i alt	1.717.384	1.732.900
	Likvide beholdninger	368.286	196.759
	Omsætningsaktiver i alt	**2.085.670**	**1.929.659**
	Aktiver i alt	**10.326.826**	**10.564.592**

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Balance 31. december

Passiver

Note		2022 kr.	2021 kr.
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
2	Reserve for opskrivninger	613.039	659.839
	Overført resultat	3.528.753	3.142.196
	Egenkapital i alt	**4.266.792**	**3.927.035**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	247.390	260.860
	Hensatte forpligtelser i alt	**247.390**	**260.860**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.365.723	5.697.949
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.365.723	5.697.949
3	Kortfristet del af langfristet gæld	330.000	325.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	116.119
	Selskabsskat	68.682	0
	Anden gæld	48.239	237.629
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	446.921	678.748
	Gældsforpligtelser i alt	**5.812.644**	**6.376.697**
	Passiver i alt	**10.326.826**	**10.564.592**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

Noter

		31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
1.	**Grunde og bygninger**		
	Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	7.455.206	7.788.983
2.	**Reserve for opskrivninger**		
	Reserve for opskrivninger 1. januar	659.839	706.639
	Overført til overført resultat	-46.800	-46.800
		613.039	**659.839**

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	**Kortfristet del af lang-fristet gæld kr.**	**Langfristet gæld 31/12 2022 kr.**	**Restgæld efter 5 år kr.**
Gæld til realkreditinstitutter	5.695.723	330.000	5.365.723	4.046.000
	5.695.723	**330.000**	**5.365.723**	**4.046.000**

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.696 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.991 t.kr.

Til sikkerhed for bankengagement er der udstedt ejerpantebreve på i alt 5.651 t.kr med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.991 t.kr. Bankengagement udgør pr. 31. december 2022 et indestående på 368 t.kr.

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Keld Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Keld Nielsen
Direktør
ID: f2bcf8cc-19cb-4142-9d71-075328fdf197
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2023 kl.: 12:38:20
Underskrevet med MitID

John Engel

Navnet returneret af dansk MitID var:
John Engel
Direktør
ID: 5afe7b30-14e1-41b8-81b7-88eb9c3a1d7c
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2023 kl.: 09:42:17
Underskrevet med MitID

Henrik Christian Engel

Navnet returneret af dansk MitID var:
Henrik Christian Engel
Direktør
ID: 8eab2ca4-fed8-4433-a5ce-4899fc40166d
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 08:27:19
Underskrevet med MitID

Michael Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Johansen
Revisor
ID: 8f3da0e9-223c-4ed8-9e8b-8aa8aa585013
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 13:42:24
Underskrevet med MitID

Keld Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Keld Nielsen
Dirigent
ID: f2bcf8cc-19cb-4142-9d71-075328fdf197
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 16:44:48
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 5d4554gyzQp249847553

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.

Secured by esignatur