KRESTON JC
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Vestre Engvej 3 · DK-5400 Bogense
Tlf. +45 64 81 22 33 · jc@krestonjc.dk
CVR-nr. 27 61 90 96
Danske Bank 0981 10036046

Enggade 4 ApS

Bregnevej 13B

5220 Odense SØ

CVR-nr. 39557568

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. juni 2025

Claus Lund Clausen
Dirigent

KRESTON DANMARK

Samarbejde mellem
uafhængige godkendte revisorer.
Medlem af Kreston Danmark og
medlem af Kreston Global

Enggade 4 ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Enggade 4 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Enggade 4 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. juni 2025

Direktion

Claus Lund Clausen
Direktør

Enggade 4 ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Enggade 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Enggade 4 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bogense, den 2. juni 2025

Kreston JC
CVR-nr. 27619096

Jan Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne26733

Enggade 4 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Enggade 4 ApS Bregnevej 13B 5220 Odense SØ
Telefon	60139047
E-mail	clc@glant.dk
CVR-nr.	39557568
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Claus Lund Clausen
Revisor	Kreston JC Vestre Engvej 3 5400 Bogense
Telefon	64 81 22 33
CVR-nr.	27619096

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudvikling og køb og salg heraf samt anden beslægtet virksomhed hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 112.368, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 9.934.258, og en egenkapital på kr. 2.114.293.

Årest resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Enggade 4 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendom.
Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse

med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Enggade 4 ApS

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**410.125**	**436.230**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	9.900
Andre finansielle indtægter	2	459	39
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-10.117	-15.769
Andre finansielle omkostninger		-256.406	-244.457
Resultat før skat		**144.061**	**185.943**
Skat af årets resultat	4	-31.693	-40.907
Årets resultat		**112.368**	**145.036**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		112.368	145.036
Resultatdisponering		**112.368**	**145.036**

Enggade 4 ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	9.800.000	9.800.000
Materielle anlægsaktiver		**9.800.000**	**9.800.000**
Anlægsaktiver		**9.800.000**	**9.800.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.506
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.108	1.108
Periodeafgrænsningsposter		7.525	7.525
Tilgodehavender		**8.633**	**12.139**
Likvide beholdninger		**125.625**	**105.167**
Omsætningsaktiver		**134.258**	**117.306**
Aktiver		**9.934.258**	**9.917.306**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.064.293	1.951.925
Egenkapital		**2.114.293**	**2.001.925**
Hensættelser til udskudt skat	6	269.045	269.045
Hensatte forpligtelser		**269.045**	**269.045**
Gæld til realkreditinstitutter		6.910.288	7.027.800
Deposita		131.518	128.316
Langfristede gældsforpligtelser	7	**7.041.806**	**7.156.116**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		115.000	110.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.839	42.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.295	48.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		299.287	248.263
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		31.693	40.907
Kortfristede gældsforpligtelser		**509.114**	**490.220**
Gældsforpligtelser		**7.550.920**	**7.646.336**
Passiver		**9.934.258**	**9.917.306**
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Enggade 4 ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.951.925	2.001.925
Årets resultat		112.368	112.368
Egenkapital 31. december 2024	**50.000**	**2.064.293**	**2.114.293**

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	459	39
	459	**39**
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	10.117	15.769
Andre finansielle omkostninger	256.406	244.457
	266.523	**260.226**
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	31.693	40.907
	31.693	**40.907**
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	8.577.069	8.577.069
Kostpris ultimo	**8.577.069**	**8.577.069**
Dagsværdireguleringer primo	1.222.931	1.222.931
Dagsværdireguleringer ultimo	**1.222.931**	**1.222.931**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**9.800.000**	**9.800.000**
6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	269.045	269.045
Saldo ultimo	**269.045**	**269.045**

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.910.288	115.000	6.440.000
Deposita	131.518	0	131.518
	7.041.806	**115.000**	**6.571.518**

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der givet sikkerhed i grunde og bygninger med en bogført værdi på 9.800 t.kr.