Engtoften A/S

C/O Haugaard Braad EA ApS, Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg

CVR-nr. 37 84 24 35

Årsrapport 2024

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

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Engtoften A/S
C/O Haugaard Braad EA ApS
9000 Aalborg
CVR-nr.: 37 84 24 35
Hjemstedskommune: Aalborg
8. regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Anders Braad, formand
Gregers Stærk Nielsen
Poul Christensen

Direktion

Poul Christensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Engtoften A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Aalborg, den 30. juni 2025

Direktion

Poul Christensen

Bestyrelse

Anders Braad formand	Gregers Stærk Nielsen	Poul Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Engtoften A/S

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Engtoften A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

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 regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regn-skabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 30. juni 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Karsten Mehlsen
statsautoriseret revisor
mne18473

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at erhverve og udleje ejendommene beliggende på matr. nr. 8 mm Viby By, Viby beliggende Engtoften 51-101, 8260 Viby J.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.067.996 kr.

Egenkapitalen udgør 15.887.556 kr. pr. 31. december 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat ekskl. værdiregulering på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover 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 tilbageførsel 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retslig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen:

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen:

Immaterielle anlægsaktiver

Investeringer i rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid på grundlag af kostpris.

-Navnerettigheder	7 år

Investeringsejendomme

Investering i ejendom med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendom. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024	2023
Bruttoresultat		**2.643.114**	**1.839.647**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	0	-200.000
Afskrivninger	3	-32.143	-32.143
Resultat af ordinær primær drift		**2.610.971**	**1.607.504**
Finansielle indtægter		-581	5.488
Finansielle omkostninger		-1.195.580	-1.222.450
Resultat før skat		**1.414.810**	**390.542**
Skat af årets resultat	4	-346.814	-90.661
Årets resultat		**1.067.996**	**299.881**
Forslag til resultatdisponering:			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		1.067.996	299.881
		1.067.996	**299.881**

Balance

	Note	2024	2023
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	5	0	32.143
Immaterielle anlægsaktiver i alt		**0**	**32.143**
Investeringsejendom	6	57.700.000	57.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**57.700.000**	**57.700.000**
Anlægsaktiver i alt		**57.700.000**	**57.732.143**
Selskabsskat		64.701	93.058
Andre tilgodehavender		59.046	296
Omsætningsaktiver i alt		**123.747**	**93.354**
Aktiver i alt		**57.823.747**	**57.825.497**
Passiver			
Aktiekapital		7.500.000	7.500.000
Overført resultat		8.387.556	7.319.560
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt		**15.887.556**	**14.819.560**
Hensættelse til udskudt skat		3.982.897	3.982.897
Hensatte forpligtelser i alt		**3.982.897**	**3.982.897**
Gæld til kreditinstitutter	7	34.897.440	35.046.456
Deposita		1.172.883	1.207.695
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**36.070.323**	**36.254.151**
Kortfristet del af langfristet gæld	7	149.596	149.317
Bankgæld		1.518.377	2.408.246
Selskabsskat		38.457	0
Kreditorer		70.997	101.629
Øvrige gældsforpligtelser		105.544	109.697
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**1.882.971**	**2.768.889**
Gældsforpligtelser i alt		**37.953.294**	**39.023.040**
Passiver i alt		**57.823.747**	**57.825.497**
Pantsætninger og eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	2024	2023
Kontant andel af aktiekapitalen		
Saldo primo	7.500.000	7.500.000
Saldo ultimo	**7.500.000**	**7.500.000**
Den hertil svarende aktiekapital udgør		
A-aktier, 140 stk. a nom. 53.571,43 kr.	**7.500.000**	
Overført resultat		
Saldo primo	7.319.560	7.019.679
Årets resultat	1.067.996	299.881
Saldo ultimo	**8.387.556**	**7.319.560**

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici
Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse.

Drifts- og markedsrisici
Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Renterisici
Selskabets lån skal rentefastsættes inden for 0,5 år.
Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

		2024	2023
2	**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**		
	Værdiregulering af ejendom	0	-200.000
		0	**-200.000**
3	**Afskrivninger**		
	Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	-32.143	-32.143
		-32.143	**-32.143**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-318.457	-137.299
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-28.357	0
	Regulering af udskudt skat	0	46.638
		-346.814	**-90.661**
5	**Immaterielle anlægsaktiver**		
	Navne- og stemmerettigheder	225.000	225.000
	Kostpris 31.12.	**225.000**	**225.000**
	Afskrivning 01.01	-192.857	-160.714
	Årets afskrivning	-32.143	-32.143
	Afskrivning 31.12.	**-225.000**	**-192.857**
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.	**0**	**32.143**

Noter

		2024	2023
6	**Investeringsejendom**		
	Kostpris 01.01	39.423.091	39.423.091
	Kostpris 31.12.	**39.423.091**	**39.423.091**
	Værdiregulering 01.01.	18.276.909	18.476.909
	Årets værdiregulering	0	-200.000
	Værdiregulering 31.12.	**18.276.909**	**18.276.909**
	Regnskabsmæssig værdi 31.12.	**57.700.000**	**57.700.000**
	Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	4,75%	4,75%

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024
Dagsværdien af investeringsejendommen udgør	57.700.000
Forventet ændring i lejeindtægter (ekskl. tomgang)	0,00
Anvendte afkastkrav	4,75%

Selskabets årlige lejeindtægter udgør et beløb i niveau **3,4 mio kr.**
Ejendommes kategori: Beboelsesejendom opdelt i ejerlejligheder
Beliggenhed: Viby J, Region Midtjylland
Lejeforhold: Ejendommene er udlejet på sædvanlige lejekontrakter med 3 måneders opsigelse

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
+ 0,25%	54.900.000	13.087.556
Uændret	57.700.000	15.887.556
- 0,25%	60.800.000	18.987.556

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Noter

		2024	2023
7	**Gæld til kreditinstitutter**		
	Gæld til kreditinstituter	35.047.036	35.195.773
		35.047.036	**35.195.773**
	Heraf forfalder indenfor 1 år	-149.596	-149.317
		34.897.440	**35.046.456**
	Efter 5 år eller senere forfalder	**32.074.553**	**33.584.867**
8	**Pantsætninger og eventualforpligtelser**		
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der håndpant/transport i:		
	1. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	43.600.000	43.600.000