



Holsbjergvej 31-33
2620 Albertslund
CVR nr. 18 28 20 46
Tlf. 43 43 81 43
www.bba.dk

Ejendomsselskabet Parkgyden ApS

**Parkgyden 1
5270 Odense N**

CVR nr. 44 63 65 30

Årsrapport for 1. januar 2025 til 31. december 2025

2. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 21. april 2026

Dirigent

Navn: Jesper Ravn Christensen



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse for 2025	10
Balance pr. 31. december 2025	11-12
Egenkapitalopgørelse for 2025	13
Noter	14-15



Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Ejendomsselskabet Parkgyden ApS for regnskabsåret 2025.

Årsrapporten er aflagt 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, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 til 31. december 2025.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 20. april 2026

Direktion:

Birgitte Lund Grüning

Jesper Ravn Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Parkgyden ApS.

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

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 20. april 2026

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18282046

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316



Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Ejendomsselskabet Parkgyden ApS
Parkgyden 1
5270 Odense N

CVR nr.: 44636530
Stiftet: 15. februar 2024
Hjemsted: Odense N
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion:

Birgitte Lund Grüning
Jesper Ravn Christensen

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18282046



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 160, og et overskud på tkr. 121 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Sammenligningstal for regnskabsåret 2024 indeholder en periode på 10 måneder og er derfor ikke fuldt ud sammenlignelig med årets tal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter primært lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver (investeringsejendomme) 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

	Brugstid	Restværdi
Bygning	50 år	0%
Tag	15 år	0%

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 henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



Resultatopgørelse for 2025

	Note		2024 tkr.
Bruttofortjeneste		312.311	123
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-53.538</u>	<u>-27</u>
Driftsresultat		258.773	96
Andre finansielle indtægter		64	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-98.846</u>	<u>-102</u>
Resultat før skat		159.991	-6
Skat af årets resultat	2	<u>-39.380</u>	<u>-2</u>
Årets resultat		<u>120.611</u>	<u>-8</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>120.611</u>	<u>-8</u>
I alt disponering		<u>120.611</u>	<u>-8</u>
Personaleomkostninger	3		

**Balance pr. 31. december 2025**

Aktiver	Note		2024 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>2.019.693</u>	<u>2.073</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.019.693</u>	<u>2.073</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.019.693</u>	<u>2.073</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>1.500</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.500</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>55.730</u>	<u>150</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>57.230</u>	<u>150</u>
Aktiver i alt		<u>2.076.923</u>	<u>2.223</u>

**Balance pr. 31. december 2025**

Passiver	Note		2024 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		40.000	40
Overført resultat		112.874	-8
Egenkapital i alt		152.874	32
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	5		
Kreditinstitutter		1.333.451	1.379
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		1.333.451	1.379
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kreditinstitutter		41.977	39
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.300	14
Selskabsskat		39.380	2
Anden gæld		494.941	757
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		590.598	812
Gældsforpligtigelser i alt		1.924.049	2.191
Passiver i alt		2.076.923	2.223
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



Egenkapitalopgørelse for 2025

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital primo	<u>40.000</u>	<u>-7.738</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>120.612</u>
	<u>0</u>	<u>120.612</u>
Egenkapital, ultimo	<u>40.000</u>	<u>112.874</u>
Egenkapital, ultimo		<u><u>152.874</u></u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 2 år:

	<u>Regnskabs- året 2024</u>	<u>Regnskabs- året 2025</u>
Selskabskapital, primo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Ultimo	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

		2024	tkr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	53.538	27	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	53.538	27	
2 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	39.380	2	
Skat af årets resultat i alt	39.380	2	
3 Personaleomkostninger			
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	2	2	
4 Investeringsejendomme			
Anskaffelsessum, primo	2.100.000	0	
Tilgang i årets løb	0	2.100	
Anskaffelsessum, ultimo	2.100.000	2.100	
Af-/nedskrivninger, primo	-26.769	0	
Årets afskrivninger	-53.538	-27	
Af-/nedskrivninger, ultimo	-80.307	-27	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.019.693	2.073	

5	Langfristede gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
	Kreditinstitutter	41.977	154.882	1.178.569	1.375.428
	Langfristede gældsforpligtigelser i alt	41.977	154.882	1.178.569	1.375.428

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 1.375 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør i alt 2.020 tkr.

