

Central Park III A/S

Svanelundsbakken 21, 3. th, 9800 Hjørring
CVR-nr. 41 97 69 42

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. juni 2025

Carl Mouritz Højrup

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Central Park III A/S Svanelundsbakken 21, 3. th 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 41 97 69 42 Stiftet: 22. december 2020 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Hermes Olsen, formand Lars Kjærgaard Carl Mouritz Højrup Frede Jensen Christian Linde Espersen
Direktion	Lars Kjærgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Central Park III A/S.

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 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 26. juni 2025

Direktion:

Lars Kjærgaard

Bestyrelse:

Lars Hermes Olsen
Formand

Lars Kjærgaard

Carl Mouritz Højrup

Frede Jensen

Christian Linde Espersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Central Park III A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Central Park III A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hirtshals, den 26. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse Toft
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35389

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Årets resultat har medført, at selskabskapitalen er tabt, men det er forventningen, at den vil kunne reetableres ved egen indtjening over en årrække.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab	-125.137	-19.375
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	201.733	0
Driftsresultat	76.596	-19.375
Andre finansielle omkostninger	-1.056.993	0
Resultat før skat	-980.397	-19.375
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-980.397	-19.375
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-980.397	-19.375
I alt	-980.397	-19.375

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendom		70.900.000	0
Materielle anlægsaktiver under opførelse		0	42.180.025
Materielle anlægsaktiver	1	70.900.000	42.180.025
Anlægsaktiver		70.900.000	42.180.025
<hr/>			
Andre tilgodehavender		5.463.972	683
Periodeafgrænsningsposter		83.508	0
Tilgodehavender		5.547.480	683
Likvide beholdninger		286.448	28.818
Omsætningsaktiver		5.833.928	29.501
<hr/>			
Aktiver		76.733.928	42.209.526
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.068.662	-88.265
Egenkapital		-568.662	411.735
<hr/>			
Ansvarlig lånekapital		1.880.000	1.750.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		27.631.000	18.831.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	29.511.000	20.581.000
Gæld til pengeinstitutter		45.992.312	15.374.394
Leverandører af varer og tjenesteydelser		237.201	3.807.453
Anden gæld		1.407.877	2.034.944
Deposita		154.200	0
Kortfristede gældsforpligtelser		47.791.590	21.216.791
Gældsforpligtelser		77.302.590	41.797.791
<hr/>			
Passiver		76.733.928	42.209.526
<hr/>			
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	-88.265	411.735
Forslag til resultatdisponering		-980.397	-980.397
Egenkapital 31. december 2024	500.000	-1.068.662	-568.662

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendom	Materielle anlægsaktiver under opførelse
Kostpris 1. januar 2024	0	28.518.242
Overførsel	70.698.267	-70.698.267
Tilgang	0	42.180.025
Kostpris 31. december 2024	70.698.267	0
Årets værdireguleringer	201.733	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	201.733	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	70.900.000	0

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 1.790.499

Investeringsobjekterne består af boligudlejningsejendom centralt beliggende i Hjørring, som blev færdigopført i 2024 og ibrugtaget i 4. kvartal 2024. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 3.549 tkr., hvilket bygger på en årlig forventet leje pr. kvadratmeter på gennemsnitlig 1.128 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 618 tkr. samt en udlejningsprocent på 96 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på ca. 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet i området på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	1.880.000	0	1.880.000	1.750.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	27.631.000	0	27.631.000	18.831.000
	29.511.000	0	29.511.000	20.581.000

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår sammen med Central Park I og II A/S som bygherre i entrepriseaftale med en samlet kontraktsum på 93.750 tkr., inkl. moms. Selskaberne hæfter solidarisk for tilknyttet betalingsgaranti, som pr. 31. december 2024 er nedskrevet til 2.100 tkr.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for bankgæld afgivet ejerpantebrev på 46.000 tkr. i fast ejendom - ejendommens bogførte værdi pr. 31. december 2024 udgør 70.900 tkr.

Noter

2024 2023

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Central Park III A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen, og udgangspunktet for årets værdiregulering er ejendommens kostpris efter færdigopførelse.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Kortfristede forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi.