

Ejendomsselskabet Ejnarparken A/S

Frilandsvej 111

9800 Hjørring

CVR-nummer 43650262

Årsrapport

15. november 2022 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. april 2024

Anders Ulrik Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Ejnarparken A/S
Frilandsvej 111
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring
CVR-nummer: 43650262
Regnskabsperiode: 15. november 2022 - 31. december 2023

Bestyrelse

Jens Henrik Jørgensen
Henrik Fjordbak
Lasse Gram Pedersen

Direktion

Anders Ulrik Sørensen

Revisor

Dansk Revision Hjørring
Registreret revisionsvirksomhed
Vandværksvej 14
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 15. november 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Ejnarparken A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. november 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 24. april 2024

Direktionen:

Anders Ulrik Sørensen

Bestyrelsen:

Jens Henrik Jørgensen
Formand

Henrik Fjordbak

Lasse Gram Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Ejnarparken A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ejnarparken A/S for regnskabsåret 15. november 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hjørring, 24. april 2024

Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413

Benny Jakobsen
Registreret revisor
mne5783

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse, udlejning og drift af fast ejendom og anden efter ledelsens vurdering beslægtet virksomhed.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Ejendommenes værdiansættelse er baseret på afkastkrav understøttet af officielle markedsrapporter.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (den bogførte værdi) er der anvendt et afkastprocentsinterval i spændet 5,00 – 5,25 %.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har 23 ét-plans rækkehuse under opførelse. Markedet for udlejning er præget af stærk konkurrence, men har i løbet af året udviklet sig positivt. Selskabet har formået at tilpasse sig den løbende konkurrencesituation og alle 23 rækkehuse var udlejet et år inden færdigmelding.

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets underskud skyldes skattepåvirkningen af dagsværdiregulering af ejendommene.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK
Perioden 15. november - 31. december		
	Bruttofortjeneste	-23.846
	Resultat før finansielle poster	-23.846
1	Finansielle omkostninger	-366.106
	Resultat før skat	-389.952
2	Skat af årets resultat	-1.268.268
	Årets resultat	-1.658.220
Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-1.658.220
	Resultatdisponering i alt	-1.658.220
3	Antal beskæftigede	

Note	Balance	2022/23 DKK
Aktiver pr. 31. december		
4	Grunde og bygninger	44.000.000
	Materielle anlægsaktiver	44.000.000
	Anlægsaktiver i alt	44.000.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	147.351
	Andre tilgodehavender	4.993.839
	Tilgodehavender	5.141.190
	Likvide beholdninger	88.753
	Omsætningsaktiver i alt	5.229.943
	Aktiver i alt	49.229.943

Note	Balance	2022/23 DKK
Passiver pr. 31. december		
5	Virksomhedskapital	400.000
	Reserve for opskrivninger	6.154.805
	Overført resultat	-1.661.784
	Egenkapital i alt	4.893.021
	Hensættelser til udskudt skat	1.415.619
	Hensatte forpligtelser	1.415.619
	Kreditinstitutter	16.279.642
	Langfristede gældsforpligtelser	16.279.642
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.746.280
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.024.580
	Gæld til associerede virksomheder	2.341.527
	Anden gæld	529.275
	Kortfristede gældsforpligtelser	26.641.661
	Gældsforpligtelser i alt	42.921.304
	Passiver i alt	49.229.943
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 15. november - 31. december				
Saldo primo	400	0	-4	396
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	6.155	0	6.155
Årets resultat	0	0	-1.658	-1.658
Egenkapital ultimo	400	6.155	-1.662	4.893

1	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	274.580
	Renter associerede virksomheder	91.527
	Finansielle omkostninger i alt	366.106
2	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	-147.351
	Regulering af udskudt skat	1.415.619
	Skat af årets resultat i alt	1.268.268
3	Antal beskæftigede	
	Selskabet har ingen ansatte udover direktøren, som er ulønnet.	
4	Grunde og bygninger	
	Tilgang i årets løb	42.839.034
	Afgang i årets løb	-4.993.839
	Kostpris 31. december	37.845.195
	Årets opskrivninger	6.154.805
	Opskrivninger 31. december	6.154.805
	Grunde og bygninger i alt	44.000.000
	Virksomheden opskriver sine ejendomme. Hvis ejendommene ikke havde været opskrevet, ville den regnskabsmæssige værdi af ejendommene være kr. 37.845.195.	
5	Virksomhedskapital	
	Virksomhedskapital, primo	400.000
	Virksomhedskapital i alt	400.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] VAGUS C ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 33.150, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 44.000. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 33.150 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivning og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på bygninger under opførelse og på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der afskrives ikke på bygninger i indeværende regnskabsår, da bygningerne er under opførelse.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lasse Gram Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 542828dd-4a44-46bd-9fb2-0401c738c1a6

IP: 92.43.xxx.xxx

2024-05-02 13:46:40 UTC



Henrik Fjordbak

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 465f5512-4c91-4fb8-986e-dc15a3dfa279

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-03 06:20:48 UTC



Anders Ulrik Sørensen

Direktionsmedlem

Serienummer: ausdanmark@gmail.com

IP: 185.229.xxx.xxx

2024-05-04 12:35:16 UTC



Jens Henrik Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a8a9c328-c85b-41ac-a14a-ed474bcfccb7

IP: 84.157.xxx.xxx

2024-05-04 14:20:24 UTC



Benny Winther Jakobsen

Registreret revisor

Serienummer: 3b48bd90-d0ca-45ec-ad74-988812b2b5d8

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-05-04 16:08:49 UTC



Anders Ulrik Sørensen

Dirigent

Serienummer: ausdanmark@gmail.com

IP: 92.43.xxx.xxx

2024-05-07 05:29:05 UTC

Penneo dokumentnøgle: Z66HO-YJN8Q-VQNC-P-OFK25-M1YHE-XQJIZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**