

Central Park I A/S

Svanelundsbakken 21, 3. th, 9800 Hjørring
CVR-nr. 41 97 66 16

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

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Central Park I A/S Svanelundsbakken 21, 3. th 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 41 97 66 16 Stiftet: 22. december 2020 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Hermes Olsen, formand Lars Kjærgaard Carl Mouritz Højrup Christian Linde Espersen Frede Jensen
Direktion	Lars Kjærgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals
Advokat	Advokatfirmaet HjulmandKaptain Frederikshavnsvej 215 9800 Hjørring

Ledespåtegning

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

Christian Linde Espersen

Frede Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Central Park I A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Central Park I 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 aktivitet er opførelse af boligejendom med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet er blevet mødt med krav om erstatning på ca. 7 mio. kr. i forbindelse med en mindre skeloverskridelse. Det er ledelsens vurdering, at kravet på ingen måde står i forhold til den minimale gene som skeloverskridelsen forårsager. Såfremt der må afholdes en kompensation, er det vurderingen, at total-entreprenøren og selskabets rådgivere har et medansvar og dermed er erstatningsansvarlige. Der er pr. 31. december 2024 ikke indregnet tab/erstatning og det er ikke ledelsens vurdering, at forholdet er kritisk for selskabet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab	-121.224	-19.325
Andre finansielle indtægter	37	0
Andre finansielle omkostninger	-6.246	0
Resultat før skat	-127.433	-19.325
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-127.433	-19.325
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-127.433	-19.325
I alt	-127.433	-19.325

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Materielle anlægsaktiver under opførelse		24.401.354	11.620.831
Materielle anlægsaktiver	1	24.401.354	11.620.831
Anlægsaktiver		24.401.354	11.620.831
<hr/>			
Andre tilgodehavender		0	843.317
Tilgodehavender		0	843.317
Likvide beholdninger		0	10.853
Omsætningsaktiver		0	854.170
<hr/>			
Aktiver		24.401.354	12.475.001
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		-215.649	-88.216
Egenkapital		284.351	411.784
<hr/>			
Ansvarlig lånekapital		810.000	750.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.085.500	6.085.500
Langfristede gældsforpligtelser	2	6.895.500	6.835.500
Gæld til pengeinstitutter		12.925.488	4.126.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser		482.441	972.477
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		426.477	128.676
Anden gæld		3.352.797	0
Deposita		34.300	0
Kortfristede gældsforpligtelser		17.221.503	5.227.717
Gældsforpligtelser		24.117.003	12.063.217
<hr/>			
Passiver		24.401.354	12.475.001
<hr/>			
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	5		
Medarbejderforhold	6		

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	-88.216	411.784
Forslag til resultatdisponering		-127.433	-127.433
Egenkapital 31. december 2024	500.000	-215.649	284.351

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under opførelse
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	11.620.831
Tilgang	12.780.523
Kostpris 31. december 2024	24.401.354
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	24.401.354

Årets renter indregnet som en del af kostprisen 1.073.656

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	810.000	0	810.000	750.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.085.500	0	6.085.000	6.085.500
	6.895.500	0	6.895.000	6.835.500

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår sammen med Central Park II og III 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 pant ejendom under opførelse, som pr. 31. december 2024 har en bogført værdi på 24.401 tkr.

5 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabet er blevet mødt med krav om erstatning på ca. 7 mio. kr. i forbindelse med en mindre skeloverskridelse. Det er ledelsens vurdering, at kravet på ingen måde står i forhold til den minimale gene som skeloverskridelsen forårsager. Såfremt der må afholdes en kompensation, er det vurderingen, at total-entreprenøren og selskabets rådgivere har et medansvar og dermed er erstatningsansvarlige. Der er pr. 31. december 2024 ikke indregnet tab/erstatning og det er ikke ledelsens vurdering, at forholdet er kritisk for selskabet.

2024 2023

6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Central Park I 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.