

# Egeparken 6, Aalborg A/S

Indkildevej 6B, 9210 Aalborg SØ  
CVR-nr. 41 33 12 08

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 18. marts 2025

---

Jane Hansen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Egeparken 6, Aalborg A/S Indkildevej 6B 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 41 33 12 08 Stiftet: 24. april 2020 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Enggaard, formand Carsten Enggaard Jane Frydensbjerg Hansen
<b>Direktion</b>	Carsten Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Egeparken 6, Aalborg 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.

Aalborg, den 18. marts 2025

Direktion:

---

Carsten Enggaard

Bestyrelse:

---

Søren Enggaard  
Formand

---

Carsten Enggaard

---

Jane Frydensbjerg Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Egeparken 6, Aalborg A/S*

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Egeparken 6, Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

I tilknytning til vores revision 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 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.

Aalborg, den 18. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder opførelse, drift og udvikling af udlejnings-ejendomme.

## **Usædvanlige forhold**

Der er i året ændret i præsentationen af deposita og forudbetalt leje.

Der henvises til omtalen under anvendt regnskabspraksis, som indeholder beskrivelse af indvirkningen på årsrapporten som følge af ændring af præsentation.

## **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

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.190.895</b>	<b>4.085.042</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-66.250	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.124.645</b>	<b>4.085.042</b>
Andre finansielle indtægter	1	7.809	19.582
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.655.402	-2.631.438
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.477.052</b>	<b>1.473.186</b>
Skat af årets resultat	3	-324.951	-326.509
<b>Årets resultat</b>		<b>1.152.101</b>	<b>1.146.677</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.152.101	1.146.677
<b>I alt</b>		<b>1.152.101</b>	<b>1.146.677</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		95.000.000	95.066.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>95.000.000</b>	<b>95.066.250</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>95.000.000</b>	<b>95.066.250</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.449	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		691.307	0
Andre tilgodehavender		25.938	23.348
Tilgodehavende selskabsskat		0	142.479
Periodeafgrænsningsposter		34.091	36.451
<b>Tilgodehavender</b>		<b>766.785</b>	<b>202.278</b>
Likvide beholdninger		37.291	492.276
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>804.076</b>	<b>694.554</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>95.804.076</b>	<b>95.760.804</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		22.843.038	21.690.937
<b>Egenkapital</b>		<b>23.843.038</b>	<b>22.690.937</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		3.498.803	3.241.025
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.498.803</b>	<b>3.241.025</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		66.029.208	65.524.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>66.029.208</b>	<b>65.524.953</b>
Gæld til realkreditinstitutter		319.303	1.326.408
Leverandører af varer og tjenesteydelser		189.427	164.040
Gæld til tilknyttede virksomheder		178.751	1.150.777
Selskabsskat		67.173	0
Deposita og forudbetalt husleje		1.672.309	1.662.664
Periodeafgrænsningsposter		6.064	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.433.027</b>	<b>4.303.889</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>68.462.235</b>	<b>69.828.842</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>95.804.076</b>	<b>95.760.804</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	21.690.937	22.690.937
Forslag til resultatdisponering		1.152.101	1.152.101
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>22.843.038</b>	<b>23.843.038</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	12.032
Finansielle indtægter i øvrigt	7.809	7.550
	<b>7.809</b>	<b>19.582</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.389	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.651.013	2.631.438
	<b>2.655.402</b>	<b>2.631.438</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	67.173	257.521
Regulering af udskudt skat	257.778	68.988
	<b>324.951</b>	<b>326.509</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		81.275.062
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>81.275.062</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		13.791.188
Årets værdireguleringer		-66.250
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>13.724.938</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>95.000.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Bolig- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024		95.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-66.250

# Noter

## 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

### Dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af én boligudlejningsejendom. Ejendommen er beliggende i Aalborg.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årig likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)).

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,5 %, som er normalt for investeringsejendomme af denne type, stand og beliggenhed.

Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2024 fastsat til 95.000 tkr.

## 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	66.348.511	319.303	65.639.655	66.851.361
	<b>66.348.511</b>	<b>319.303</b>	<b>65.639.655</b>	<b>66.851.361</b>

## 6 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Carsten Enggaard ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.330 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 95.000 tkr.

	2024	2023
<b>8   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Egeparken 6, Aalborg 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, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af regnskabsposten "Deposita og forudbetalt husleje" er ændret, således at regnskabsposten præsenteres under kortfristede gældsforpligtelser fremfor langfristede gældsforpligtelser, da forfaldstidspunktet for deposita og forudbetalt husleje er ukendt. Der er sket tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede præsentation har ingen effekt på årets eller sidste års resultat, balancesum eller egenkapital.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms-, salgs- og administrationsomkostninger 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.

### 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.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)). Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.