

# Ejendomsinvest Parkvej og Helgolandsgade ApS

Krogen 1, 9530 Støvring

CVR-nr. 39 30 08 69

## Årsrapport

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2025.

---

Betina Hyttel

Dirigent



# Indholdsfortegnelse

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |                    |
| Ledelsespåtegning                               | 1                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |                    |
| Selskabsoplysninger                             | 2                  |
| Ledelsesberetning                               | 3                  |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b> |                    |
| Resultatopgørelse                               | 4                  |
| Balance   | 5                  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7                  |
| Noter   | 8                  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 12                 |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsinvest Parkvej og Helgolandsgade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 21. september 2025

### Direktion

Betina Hyttel

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsinvest Parkvej og Helgolandsgade ApS  
Krogen 1  
9530 Støvring

CVR-nr.: 39 30 08 69  
Stiftet: 31. januar 2018  
Hjemsted: Rebild  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
7. regnskabsår

**Direktion** Betina Hyttel

**Modervirksomhed** KROGEN Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at drive et ejendomsselskab samt at yde konsulentydelser i et mindre omfang.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 808 t.kr. mod 807 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -49 t.kr. mod 26 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et overskud før værdiregulering og renter på t.kr. 700-750 for det kommende regnskabsår. Der forventes en positiv likviditet og en acceptabel gældsafvikling.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u>                                | <u>2024/25</u>        | <u>2023/24</u>       |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>808.252</b>        | <b>807.224</b>       |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | -56.757               | 130.000              |
| 2 Personaleomkostninger                    | <u>-57.537</u>        | <u>-57.331</u>       |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>693.958</b>        | <b>879.893</b>       |
| Andre finansielle indtægter                | 9                     | 25                   |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger          | <u>-756.275</u>       | <u>-846.528</u>      |
| <b>Resultat før skat</b>                   | <b>-62.308</b>        | <b>33.390</b>        |
| 4 Skat af årets resultat                   | <u>13.184</u>         | <u>-7.590</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                      | <b><u>-49.124</u></b> | <b><u>25.800</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                       |                      |
| Overføres til overført resultat            | 0                     | 25.800               |
| Disponeret fra overført resultat           | <u>-49.124</u>        | <u>0</u>             |
| <b>Disponeret i alt</b>                    | <b><u>-49.124</u></b> | <b><u>25.800</u></b> |

## Balance 30. juni

---

### Aktiver

| <u>Note</u> |  | <u>2025</u>       | <u>2024</u>       |
|-------------|--|-------------------|-------------------|
|             | <b>Anlægsaktiver</b>                             |                   |                   |
| 5           | Investeringsejendomme                            | 20.850.000        | 20.800.000        |
|             | Materielle anlægsaktiver i alt                   | 20.850.000        | 20.800.000        |
|             | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>20.850.000</b> | <b>20.800.000</b> |
|             | <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                   |                   |
|             | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 19.514            | 70.180            |
|             | Andre tilgodehavender                            | 27.751            | 33.481            |
|             | Periodeafgrænsningsposter                        | 8.161             | 4.353             |
|             | Tilgodehavender i alt                            | 55.426            | 108.014           |
|             | Likvide beholdninger                             | 10.445            | 17.451            |
|             | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b>65.871</b>     | <b>125.465</b>    |
|             | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b>20.915.871</b> | <b>20.925.465</b> |

## Balance 30. juni

### Passiver

| Note                                     | 2025              | 2024              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital                       | 100.000           | 50.000            |
| Overført resultat                        | 4.727.843         | 2.826.967         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>4.827.843</b>  | <b>2.876.967</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 504.690           | 498.360           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>504.690</b>    | <b>498.360</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter         | 13.239.279        | 13.386.369        |
| 7 Deposita                               | 273.502           | 302.007           |
| 8 Gæld til tilknyttet virksomhed         | 0                 | 2.000.000         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 13.512.781        | 15.688.376        |
| Kortfristet del af langfristet gæld      | 165.000           | 165.000           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 5.500             | 10.550            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40.289            | 42.540            |
| Gæld til tilknyttet virksomhed           | 1.780.340         | 1.365.438         |
| Anden gæld                               | 79.428            | 278.234           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 2.070.557         | 1.861.762         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>15.583.338</b> | <b>17.550.138</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>20.915.871</b> | <b>20.925.465</b> |

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overkurs ved emission</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|--|---------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023                 | 50.000                    | 0                            | 2.801.167                | 2.851.167               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u>                  | <u>0</u>                     | <u>25.800</u>            | <u>25.800</u>           |
| Egenkapital 1. juli 2024                 | 50.000                    | 0                            | 2.826.967                | 2.876.967               |
| Kontant kapitaludvidelse                 | 50.000                    | 1.950.000                    | 0                        | 2.000.000               |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 0                            | -49.124                  | -49.124                 |
| Overført til overført resultat           | <u>0</u>                  | <u>-1.950.000</u>            | <u>1.950.000</u>         | <u>0</u>                |
|  | <b><u>100.000</u></b>     | <b><u>0</u></b>              | <b><u>4.727.843</u></b>  | <b><u>4.827.843</u></b> |

## Noter

|  | <u>2024/25</u>    | <u>2023/24</u>    |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                   |                   |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav     | -56.757           | 130.000           |
|  | <b>-56.757</b>    | <b>130.000</b>    |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                   |                   |
| Lønninger og gager                                 | 47.700            | 57.331            |
| Kørselsgodtgørelse m.m.                            | 9.837             | 0                 |
|  | <b>57.537</b>     | <b>57.331</b>     |
| <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |
| Andre finansielle omkostninger                     | 756.275           | 846.528           |
|  | <b>756.275</b>    | <b>846.528</b>    |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>                   |                   |                   |
| Skat af årets resultat                             | -19.514           | -70.180           |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 6.330             | 77.770            |
|  | <b>-13.184</b>    | <b>7.590</b>      |
| <b>5. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                   |
| Kostpris 1. juli 2024                              | 18.774.705        | 18.604.705        |
| Tilgang i årets løb                                | 106.757           | 170.000           |
| <b>Kostpris 30. juni 2025</b>                      | <b>18.881.462</b> | <b>18.774.705</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2024              | 2.025.295         | 1.895.295         |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -56.757           | 130.000           |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>      | <b>1.968.538</b>  | <b>2.025.295</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>         | <b>20.850.000</b> | <b>20.800.000</b> |

### 5. Investeringsjendomme (fortsat)

Selskabets investeringsjendomme består af to boligejendomme i Aalborg centrum. Samlet er der 17 beboelseslejligheder på i alt 1.038 m<sup>2</sup>. Begge ejendomme med gode og attraktive beliggenheder i Aalborg centrum.

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsjendommene udgør 20.850 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.200 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.800 t.kr.

## Noter

|   | <u>30/6 2025</u>         | <u>30/6 2024</u>         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>    |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt        | 13.404.279               | 13.551.369               |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | <u>-165.000</u>          | <u>-165.000</u>          |
|   | <b><u>13.239.279</u></b> | <b><u>13.386.369</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år     | <u>12.519.279</u>        | <u>12.686.369</u>        |
| <b>7. Deposita</b>                          |                          |                          |
| Deposita i alt                              | 273.502                  | 302.007                  |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Deposita i alt</b>                       | <b><u>273.502</u></b>    | <b><u>302.007</u></b>    |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år     | <u>273.502</u>           | <u>302.077</u>           |
| <b>8. Gæld til tilknyttet virksomhed</b>    |                          |                          |
| Gæld til tilknyttet virksomhed i alt        | 0                        | 2.000.000                |
| Heraf forfalder inden for 1 år              | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Gæld til tilknyttet virksomhed i alt</b> | <b><u>0</u></b>          | <b><u>2.000.000</u></b>  |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år     | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.404 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 20.850 t.kr.

## 10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KROGEN Invest ApS, CVR-nr. 36031158, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### 10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede tilgodehavende skat i sambeskatningen udgør 20 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsinvest Parkvej og Helgolandsgade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan hen-føres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en af-kastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvest Parkvej og Helgolandsgade ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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