

Ejendomsselskabet Ejnarparken II ApS

Frilandsvej 111

9800 Hjørring

CVR-nummer 44523779

Årsrapport

22. december 2023 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. april 2025

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	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Ejnarparken II ApS
Frilandsvej 111
9800 Hjørring

Hjemstedskommune: Hjørring
CVR-nummer: 44523779
Regnskabsperiode: 22. december 2023 - 31. december 2024

Bestyrelse

Jens Henrik Jørgensen
Lasse Gram Pedersen
Anders Ulrik Sørensen
Henrik Fjordbak

Direktion

Anders Ulrik Sørensen

Revisor

Dansk Revision Hjørring
Registreret revisionsvirksomhed
Vandværksvej 14
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 22. december 2023 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Ejnarparken II ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. december 2023 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, 10. april 2025

Direktionen:

Anders Ulrik Sørensen

Bestyrelsen:

Jens Henrik Jørgensen
Formand

Lasse Gram Pedersen

Anders Ulrik Sørensen

Henrik Fjordbak

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Ejnarparken II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ejnarparken II ApS for regnskabsåret 22. december 2023 - 31. december 2024 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, 10. april 2025

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 dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har et boligbyggeri, bestående af 23 ét-plans rækkehuse, under opførelse. På tidspunktet for årsrapportens aflæggelse er alle 23 enheder udlejet på underskrevne lejekontrakter og med indbetalt depositum.

Trods et udfordrende rentemarked er det lykkedes, i indeværende regnskabsår, at indgå en underskrevet SPA omkring overdragelse af nærværende projekt og selskab til en investor, hvor der er aftalt closing primo Q4, 2025.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK
Perioden 22. december - 31. december		
	Bruttofortjeneste	-22.985
	Resultat før finansielle poster	-22.985
	Finansielle omkostninger	-35.507
	Resultat før skat	-58.492
1	Skat af årets resultat	12.868
	Årets resultat	-45.624
Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-45.624
	Resultatdisponering i alt	-45.624

		2023/24
Note	Balance	DKK
	Aktiver pr. 31. december	
2	Grunde og bygninger	44.325.000
	Materielle anlægsaktiver	44.325.000
	Anlægsaktiver i alt	44.325.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	12.965
	Tilgodehavender	12.965
	Likvide beholdninger	24.493
	Omsætningsaktiver i alt	37.458
	Aktiver i alt	44.362.458

Note	Balance	2023/24 DKK
Passiver pr. 31. december		
3	Virksomhedskapital	40.000
	Reserve for opskrivninger	3.763.500
	Overført resultat	-45.624
	Egenkapital i alt	3.757.876
	Hensættelser til udskudt skat	1.061.597
	Hensatte forpligtelser	1.061.597
	Kreditinstitutter	5.296.625
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.656.603
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.776.630
	Anden gæld	2.813.127
	Kortfristede gældsforpligtelser	39.542.985
	Gældsforpligtelser i alt	39.542.985
	Passiver i alt	44.362.458
4	Eventualforpligtelser	
5	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 22. december - 31. december				
Saldo primo	40	0	0	40
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	3.764	0	3.764
Årets resultat	0	0	-46	-46
Egenkapital ultimo	40	3.764	-46	3.758

		2023/24
Noter		DKK
1	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	-12.965
	Regulering af udskudt skat	97
	Skat af årets resultat i alt	-12.868
2	Grunde og bygninger	
	Tilgang i årets løb	39.500.000
	Kostpris 31. december	39.500.000
	Årets opskrivninger	4.825.000
	Opskrivninger 31. december	4.825.000
	Grunde og bygninger i alt	44.325.000
3	Virksomhedskapital	
	Virksomhedskapital, primo	40.000
	Virksomhedskapital i alt	40.000
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.	
4	Eventualforpligtelser	
	Virksomheden har, udover almindelige leverandørforpligtelser ingen kautions- eller garantiforpligtelser.	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 5.297, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 44.325.	

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 andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger, 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 opskrivninger 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 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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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.”

Anders Ulrik Sørensen

Direktionsmedlem

Serienummer: ausdanmark@gmail.com

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-10 06:17:17 UTC



Anders Ulrik Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ausdanmark@gmail.com

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-10 06:17:17 UTC



Lasse Gram Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-10 06:20:56 UTC



Henrik Fjordbak

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-10 06:46:00 UTC



Jens Henrik Jørgensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 84.157.xxx.xxx

2025-04-10 09:04:55 UTC



Benny Winther Jakobsen

Registreret revisor

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-04-10 09:33:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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.”

Anders Ulrik Sørensen

Dirigent

Serienummer: ausdanmark@gmail.com

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-04-10 09:45:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter