

**EJENDOMSSELSKABET AF  
2007, PANDRUP ApS**

**Risagervej 25  
9490 Pandrup**

**CVR-nr. 30 55 54 73**

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. juni 2024

---

Hanne Pia Frederiksen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	8

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSSELSKABET AF 2007, PANDRUP ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 28. juni 2024

### **Direktion**

Niels Christian Døvnborg  
Larsen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET AF 2007, PANDRUP ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET AF 2007, PANDRUP ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 28. juni 2024

Abrahamsen Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 41 10 94 83

Jesper Abrahamsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47263

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er opførelse og salg af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 1.380.194, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 603.554.

### **Going Concern**

Virksomheden har realiseret et større underskud i år, som har bevirket at selskabet har tabt egenkapitalen, hvilket sår betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

Der er efter regnskabsårets afslutning startet overskudsgivende drift op og indfries budgetterne for det kommende år vil egenkapitalen være reetableret og virksomheden være i stand til at fortsætte driften. Indtil regnskabsaflæggelsen tyder alt på at budgetterne bliver mulige at opfylde og ud fra den betragtning aflægges årsregnskabet som going concern.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.222.836</b>	<b>442.968</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-209.952</u>	<u>-2.212.375</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.012.884</b>	<b>-1.769.407</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>882.354</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.012.884</b>	<b>-887.053</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.056.403	976.252
Finansielle indtægter		30.091	58.076
Finansielle omkostninger	2	<u>-137.491</u>	<u>-149.761</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.150.919</b>	<b>-2.486</b>
Skat af årets resultat		<u>-229.275</u>	<u>59.300</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.380.194</u></b>	<b><u>56.814</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.055.403	976.252
Overført resultat		<u>675.209</u>	<u>-919.438</u>
		<b><u>-1.380.194</u></b>	<b><u>56.814</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	2.056.403
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	1.033.132	1.003.041
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.033.132</b>	<b>3.059.444</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.033.132</b>	<b>3.059.444</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	101.056
Andre tilgodehavender		154.160	154.160
Udskudt skatteaktiv		0	110.343
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	296.032
Periodeafgrænsningsposter		1.958	837
<b>Tilgodehavender</b>		<b>156.118</b>	<b>662.428</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.402</b>	<b>74.940</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>201.520</b>	<b>737.368</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.234.652</b>	<b>3.796.812</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.055.403
Overført resultat		<u>-728.554</u>	<u>-1.403.763</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-603.554</u></b>	<b><u>776.640</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.486	59.089
Gæld til tilknyttede virksomheder		114.747	1.275.420
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		117.110	12.549
Selskabsskat		118.932	76.762
Anden gæld		<u>1.349.931</u>	<u>1.596.352</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.838.206</u></b>	<b><u>3.020.172</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.838.206</u></b>	<b><u>3.020.172</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.234.652</u></b>	<b><u>3.796.812</u></b>



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.055.403	-1.403.763	776.640
Årets resultat	0	-2.055.403	675.209	-1.380.194
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>-728.554</b>	<b>-603.554</b>

## Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	200.270	2.156.533
Pensioner	0	28.730
Andre omkostninger til social sikring	<u>9.682</u>	<u>27.112</u>
	<b><u>209.952</u></b>	<b><u>2.212.375</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>4</u>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	49.564
Andre finansielle omkostninger	<u>137.491</u>	<u>100.197</u>
	<b><u>137.491</u></b>	<b><u>149.761</u></b>
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	2.055.403	1.079.151
Årets resultat	<u>-2.056.403</u>	<u>976.252</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-1.000</u>	<u>2.055.403</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.056.403</u></b>

## Noter

### 4 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele</u>
Kostpris 1. januar 2023	0
Tilgang i årets løb	<u>1.000.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.000.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	0
Årets opskrivninger	<u>33.132</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>33.132</u>
Nedskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>1.033.132</u></u></b>

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Virksomheden har realiseret et større underskud i år, som har bevirket at selskabet har tabt egenkapitalen, hvilket sår betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften.

Der er efter regnskabsårets afslutning startet overskudsgivende drift op og indfries budgetterne for det kommende år vil egenkapitalen være reetableret og virksomheden være i stand til at fortsætte driften. Indtil regnskabsaflæggelsen tyder alt på at budgetterne bliver mulige at opfylde og ud fra den betragtning aflægges årsregnskabet som going concern.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET AF 2007, PANDRUP ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

##### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

##### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET AF 2007, PANDRUP ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

EJENDOMSSELSKABET AF 2007, PANDRUP ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

## **Noter**

### **7 Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.