

Parkvejens Oase ApS

Banegårdspladsen 14, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 33 77 01 97

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.06.24

Daniel Evar
Dirigent



| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 18 |

Selskabet

Parkvejens Oase ApS
c/o Jacob`s Adm., The Mayor Hotel
Banegårdspladsen 14
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 33 77 01 97
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Dina Ahuva Evar Berthelsen
Daniel Evar
Flemming Fænø Kallesøe Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Key Group ApS, Aarhus

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Parkvejens Oase ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14. maj 2024

Direktionen

Dina Ahuva Evar Berthelsen Daniel Evar

Flemming Fænø Kallesøe
Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Parkvejens Oase ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Parkvejens Oase ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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.

Aarhus, den 14. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Resdal Thomsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34536

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udvikle, eje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Kapitalejeren købte selskabet med ejendommen sidste år og ledelsen har indregnet grunden til købesummen med tillæg af årets tilgang på videreudvikling af projektet svarende til dagsværdien af ejendommen. Selskabets ledelse har udarbejdet en investeringsplan i forhold til udvikling af den færdige udlejningsejendom

Der kan opstå ændringer i ledelsens forudsætninger for projektet. Der vil derfor være en vis usikkerhed omkring værdiansættelse af dagsværdien, som er indregnet på ejendommen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| | 2023 | 01.10.21 |
|--|-----------------|-------------------|
| Note | DKK | DKK |
| Bruttotab | -292.737 | -482.391 |
| 2 Personalemkostninger | -122.449 | -50.000 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | -415.186 | -532.391 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 13.230 | 14.803.739 |
| Resultat af primær drift | -401.956 | 14.271.348 |
| Finansielle indtægter | 669 | 0 |
| 3 Finansielle omkostninger | -205.798 | -76.290 |
| Resultat før skat | -607.085 | 14.195.058 |
| Skat af årets resultat | 133.352 | -3.098.200 |
| Årets resultat | -473.733 | 11.096.858 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -473.733 | 11.096.858 |
| I alt | -473.733 | 11.096.858 |

| AKTIVER | | 31.12.23 | 31.12.22 |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 70.000.000 | 69.000.000 |
| 4 | Materielle anlægsaktiver i alt | 70.000.000 | 69.000.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 70.000.000 | 69.000.000 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 136.469 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 2.759.630 | 2.759.630 |
| | Tilgodehavender i alt | 2.896.099 | 2.759.630 |
| | Likvide beholdninger | 397.862 | 49.939 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 3.293.961 | 2.809.569 |
| | Aktiver i alt | 73.293.961 | 71.809.569 |

| PASSIVER | | 31.12.23 | 31.12.22 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 100.000 | 100.000 |
| | Overført resultat | 50.751.317 | 51.225.050 |
| | Egenkapital i alt | 50.851.317 | 51.325.050 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 14.290.000 | 14.157.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 14.290.000 | 14.157.000 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 255.968 | 1.640.937 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.888.084 | 4.682.286 |
| | Anden gæld | 8.592 | 4.296 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 8.152.644 | 6.327.519 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 8.152.644 | 6.327.519 |
| | Passiver i alt | 73.293.961 | 71.809.569 |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 | | | |
| Saldo pr. 01.01.23 | 100.000 | 51.225.050 | 51.325.050 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -473.733 | -473.733 |
| Saldo pr. 31.12.23 | 100.000 | 50.751.317 | 50.851.317 |

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi, som er indregnet til handelsværdien. Kapitalejeren købte selskabet med ejendommen sidste år og ledelsen har indregnet grunden til købesummen med tillæg af årets tilgang på videreudvikling af projektet svarende til dagsværdien af ejendommen. Selskabets ledelse har udarbejdet en investeringsplan i forhold til udvikling af den færdige udlejningsejendom.

Der kan opstå ændringer i ledelsens forudsætninger for projektet. Der vil derfor være en vis usikkerhed omkring værdiansættelse af dagsværdien, som er indregnet på ejendommen.

| | 2023 | 01.10.21 |
|--|------|----------|
| | DKK | 31.12.22 |
| | | DKK |

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|---------|--------|
| Lønninger | 120.000 | 50.000 |
| Andre personaleomkostninger | 2.449 | 0 |
| I alt | 122.449 | 50.000 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 0 |

3. Finansielle omkostninger

| | | |
|--|---------|--------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 205.798 | 75.526 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 764 |
| I alt | 205.798 | 76.290 |

4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.23 | 4.040.500 |
| Tilgang i året | 986.770 |
| Kostpris pr. 31.12.23 | 5.027.270 |
| Opskrivninger pr. 01.01.23 | 64.959.500 |
| Opskrivninger i året | 13.230 |
| Opskrivninger pr. 31.12.23 | 64.972.730 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 70.000.000 |

5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|---|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.23 | 70.000.000 | 70.000.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 13.230 | 13.230 |

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi, som er indregnet med udgangspunkt i handelsværdien sidste år i en handel mellem uafhængige parter.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskriv-

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.