



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EGEPARKEN 4, AALBORG A/S
GUGVEJ 142B, 9210 AALBORG SØ
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. oktober 2023

Peter Colding-Kristensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Egeparken 4, Aalborg A/S Gugvej 142B 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 41 08 17 32 Stiftet: 20. december 2019 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Peter Colding-Kristensen Lars Colding-Kristensen Mattias Manstrup Kim Jacobsen
Direktion	Peter Colding-Kristensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Egeparken 4, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. oktober 2023

Direktion:

Peter Colding-Kristensen

Bestyrelse:

Peter Colding-Kristensen

Lars Colding-Kristensen

Mattias Manstrup

Kim Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Egeparken 4, Aalborg A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Egeparken 4, Aalborg A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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.

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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 13. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.674 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

I seneste regnskabsår har selskabet haft en del tilpasninger af ejendommens driftsforhold, herunder en del genudlejninger. Dette har medført et for højt udgiftsniveau, ligesom selskabet har haft en betydelig tomgang i året (253 tkr.). Selskabet har pr. 1. juli 2023 skiftet administrator og opsat en række driftsinstrukser som skal resultere i en forbedret drift i de kommende år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 (18 mdr) kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.485.536	3.980.809
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		375.000	10.354.810
DRIFTSRESULTAT		2.860.536	14.335.619
Andre finansielle omkostninger.....	2	-714.857	-1.152.491
RESULTAT FØR SKAT		2.145.679	13.183.128
Skat af årets resultat.....	3	-472.049	-2.896.539
ÅRETS RESULTAT		1.673.630	10.286.589
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		990.000	1.500.000
Overført resultat.....		683.630	8.786.589
I ALT		1.673.630	10.286.589

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		73.375.000	73.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	73.375.000	73.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		73.375.000	73.000.000
Andre tilgodehavender.....		178.250	152.927
Tilgodehavender.....		178.250	152.927
Likvide beholdninger.....		1.581.522	1.580.445
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.759.772	1.733.372
AKTIVER.....		75.134.772	74.733.372
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		14.587.677	13.904.047
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		990.000	1.500.000
EGENKAPITAL.....		16.577.677	16.404.047
Hensættelse til udskudt skat.....		2.360.554	2.278.054
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.360.554	2.278.054
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.467.612	53.798.966
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	53.467.612	53.798.966
Gæld til realkreditinstitutter.....		337.892	333.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		55.489	36.261
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		454.194	0
Selskabsskat.....		389.549	454.194
Anden gæld.....		307.783	307.783
Deposita og forudbetalt leje.....		1.184.022	1.120.549
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.728.929	2.252.305
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		56.196.541	56.051.271
PASSIVER.....		75.134.772	74.733.372
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	1.000.000	13.904.047	1.500.000	16.404.047
Forslag til resultatdisponering.....		683.630	990.000	1.673.630
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.500.000	-1.500.000
Egenkapital 30. juni 2023.....	1.000.000	14.587.677	990.000	16.577.677

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 (18 mdr) kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Selskabet administreres af en ulønnet direktør.			
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	412.096	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	714.857	740.395	
	714.857	1.152.491	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	389.549	622.234	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-3.749	
Regulering af udskudt skat.....	82.500	2.278.054	
	472.049	2.896.539	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		62.645.211	
Kostpris 30. juni 2023.....		62.645.211	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		10.354.789	
Årets værdireguleringer.....		375.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		10.729.789	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		73.375.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		73.375.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		375.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af én boligudlejningsejendom. Ejendommen er beliggende i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 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 4,40 %, som er normalt for investeringsejendomme af denne type, stand og beliggenhed, jf. markedsrapport Nordicals, Colliers og EDC. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. juni 2023 fastsat til 73.375.000 kr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør ca. 4.037.242 kr. pr. år og i terminalperioden 4.494.521 kr. pr. år. I dagsværdiberegningen er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 2,0 %. Gennemsnitslejen udgør 1.144 kr./m² hvilket skønnes at være marginalt under markedslejen. Værdiansættelse bevirker en værdi af aktiver på 22.759kr./m². Det skal bemærkes at der i værdiansættelse tillige er værdien af 34 parkeringspladser i fælles parkeringshus og på terræn.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	53.805.504	337.892	52.116.044	54.132.484
	53.805.504	337.892	52.116.044	54.132.484

Eventualposter mv.

6

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 Brdr. Colding Ejendomme ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for realkreditgæld på 54.714 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 73.375 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Egeparken 4, Aalborg A/S for 2022/23 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker en omlægningsperiode på 18 måneder, mens indeværende år dækker en periode på 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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 øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.