



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 6, AALBORG A/S**  
**INDKILDEVEJ 6B, 9210 AALBORG SØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

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

---

Jane Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Egeparken 6, Aalborg A/S Indkildevej 6B 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 41 33 12 08 Stiftet: 24. april 2020 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Enggaard, formand Carsten Enggaard Jane Frydensbjerg Hansen
<b>Direktion</b>	Carsten Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Egeparken 6, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. februar 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Søren Enggaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

\_\_\_\_\_  
Jane Frydensbjerg Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejerne i Egeparken 6, Aalborg A/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Egeparken 6, Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 6. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder opførelse, drift og udvikling af udlejningsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.971.632</b>	<b>1.751.446</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	13.791.188
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.971.632</b>	<b>15.542.634</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	3.717	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-599.714	-920.611
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.375.635</b>	<b>14.622.023</b>
Skat af årets resultat.....	3	-742.639	-3.216.845
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.632.996</b>	<b>11.405.178</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.632.996	11.405.178
<b>I ALT</b> .....		<b>2.632.996</b>	<b>11.405.178</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		95.000.000	95.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	95.000.000	95.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>95.000.000</b>	<b>95.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		51.260	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		140.349	0
Periodeafgrænsningsposter.....		34.585	10.309
Tilgodehavender.....		226.194	10.309
Likvide beholdninger.....		194.731	441.871
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>420.925</b>	<b>452.180</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>95.420.925</b>	<b>95.452.180</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		20.544.260	17.911.264
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>21.544.260</b>	<b>18.911.264</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.172.037	3.103.049
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.172.037</b>	<b>3.103.049</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		66.673.511	68.037.642
Deposita og forudbetalt husleje.....		1.730.300	1.723.100
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	68.403.811	69.760.742
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.610.462	2.688.485
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		170.919	322.459
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		512.820	525.157
Selskabsskat.....		0	113.796
Anden gæld.....		6.616	27.228
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.300.817	3.677.125
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>70.704.628</b>	<b>73.437.867</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>95.420.925</b>	<b>95.452.180</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.000.000	17.911.264	18.911.264
Forslag til resultatdisponering.....		2.632.996	2.632.996
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>20.544.260</b>	<b>21.544.260</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.717	0	1
	<b>3.717</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	919.235	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	599.714	1.376	
	<b>599.714</b>	<b>920.611</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	673.651	113.796	3
Regulering af udskudt skat.....	68.988	3.103.049	
	<b>742.639</b>	<b>3.216.845</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		81.208.812	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>81.208.812</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		13.791.188	
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>13.791.188</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>95.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Bolig-ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		95.000.000	

**NOTER**

	<b>Note</b>																				
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>4</b>																				
<b>Dagsværdi af investeringsejendomme</b>																					
<p>Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af én boligudlejningsejendom. Ejendommen er beliggende i Aalborg.</p> <p>Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)).</p> <p>Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.</p> <p>Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,25 %, som er normalt for investeringsejendomme af denne type, stand og beliggenhed.</p> <p>Ejendommens dagsværdi er pr. 31. december 2022 fastsat til 95.000 tkr.</p> <p>Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør ca. 4.860 tkr. pr. år og i terminalperioden 5.161 tkr. pr. år. I dagsværdiberegningen er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 2,0 %.</p>																					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>																				
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">31/12 2022 gæld i alt</th> <th style="text-align: right;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: right;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="text-align: right;">31/12 2021 gæld i alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til realkreditinstitutter.....</td> <td style="text-align: right;">68.283.973</td> <td style="text-align: right;">1.610.462</td> <td style="text-align: right;">59.822.915</td> <td style="text-align: right;">70.726.127</td> </tr> <tr> <td>Deposita og forudbetalt husleje.....</td> <td style="text-align: right;">1.730.300</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">1.723.100</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>70.014.273</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1.610.462</b></td> <td style="text-align: right;"><b>59.822.915</b></td> <td style="text-align: right;"><b>72.449.227</b></td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	Gæld til realkreditinstitutter.....	68.283.973	1.610.462	59.822.915	70.726.127	Deposita og forudbetalt husleje.....	1.730.300	0	0	1.723.100		<b>70.014.273</b>	<b>1.610.462</b>	<b>59.822.915</b>	<b>72.449.227</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt																	
Gæld til realkreditinstitutter.....	68.283.973	1.610.462	59.822.915	70.726.127																	
Deposita og forudbetalt husleje.....	1.730.300	0	0	1.723.100																	
	<b>70.014.273</b>	<b>1.610.462</b>	<b>59.822.915</b>	<b>72.449.227</b>																	
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>																				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>																					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Carsten Enggaard ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>																					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>																				
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 69.265 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 95.000 tkr.</p>																					
<b>Koncernregnskab</b>	<b>8</b>																				
<p>Selskabet indgår i koncernregnskabet for Carsten Enggaard ApS, Indkildevej 6B, 9210 Aalborg SØ, CVR-nummer 40 96 60 99.</p>																					

## NOTER

	2022	2021	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	9

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Egeparken 6, Aalborg A/S for 2022 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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 ejendoms-, salgs- og administrationsomkostninger mv.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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. 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.

### 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 nominal værdi.