

# PAR 3 Ejendomme ApS

Gammel Køge Landevej 314, B, 2, th,

2650 Hvidovre

CVR-nr. 41412828

## Årsrapport for 2023

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. maj 2024

---

Andreas Wain Uggen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PAR 3 Ejendomme 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 29. april 2024

### Direktion

Philip Chris Holmberg  
Direktør

Andreas Wain Uggen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i PAR 3 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PAR 3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Næstved, den 29. april 2024

### **BJ Regnskab, registreret revisor**

CVR-nr. 14327746

Bjarne Jørgensen  
Registreret revisor  
mne2995

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PAR 3 Ejendomme ApS Gammel Køge Landevej 314, B, 2, th, 2650 Hvidovre
<b>CVR-nr.</b>	41412828
<b>Stiftelsesdato</b>	5. juni 2020
<b>Hjemsted</b>	Hvidovre
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Philip Chris Holmberg Andreas Wain Uggen
<b>Revisor</b>	BJ Regnskab, registreret revisor Eskadronsvej 4, st. 4700 Næstved Telefon: 70700955 Mobil: 30200955 bj@bj-regnskab.dk CVR-nr.: 14327746
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom samt udarbejdelse af tømrerarbejde.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -85.595, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 1.616.402, og en egenkapital på kr. -475.731.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for PAR 3 Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Eksterne omkostninger

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-85.090</b>	<b>-64.655</b>
Personaleomkostninger		-1.290	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-51.963	-30.760
<b>Driftsresultat</b>		<b>-138.343</b>	<b>-95.415</b>
Andre finansielle indtægter	2	319	0
Finansielle omkostninger	3	-68.483	-42.325
<b>Resultat før skat</b>		<b>-206.507</b>	<b>-137.741</b>
Skat af årets resultat	4	120.911	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-85.596</b>	<b>-137.741</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-85.596	-151.191
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-85.596</b>	<b>-151.191</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	1.304.899	1.194.438
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	89.721	120.481
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.394.620</b>	<b>1.314.918</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.394.620</b>	<b>1.314.918</b>
Udsudte skatteaktiver		120.911	0
Andre tilgodehavender		4.839	0
Periodeafgrænsningsposter		10.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>135.750</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>86.032</b>	<b>110.173</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>221.782</b>	<b>110.173</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.616.401</b>	<b>1.425.091</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.002	40.002
Overført resultat		-515.733	-430.137
<b>Egenkapital</b>		<b>-475.731</b>	<b>-390.135</b>
Anden gæld		17.400	17.400
Deposita		17.400	17.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>34.800</b>	<b>34.800</b>
Gæld til banker		0	71
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		268.100	284.311
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.789.232	1.496.044
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.057.332</b>	<b>1.780.426</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.092.132</b>	<b>1.815.226</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.616.401</b>	<b>1.425.091</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.002	-430.137	-390.135
Årets resultat	0	-85.596	-85.596
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.002</b>	<b>-515.733</b>	<b>-475.731</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	1.290	0
	<b>1.290</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	319	0
	<b>319</b>	<b>0</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	68.483	42.325
	<b>68.483</b>	<b>42.325</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Udskudt skat ultimo	-120.911	0
	<b>-120.911</b>	<b>0</b>
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.194.438	878.143
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	131.664	316.294
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.326.102</b>	<b>1.194.437</b>
Årets afskrivninger	-21.203	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-21.203</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.304.899</b>	<b>1.194.437</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	153.804	153.804
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>153.804</b>	<b>153.804</b>
Af- og nedskrivninger primo	-33.323	-2.563
Årets afskrivninger	-30.760	-30.760
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-64.083</b>	<b>-33.323</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>89.721</b>	<b>120.481</b>

**Noter**

2023

2022

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Anden gæld	17.400	0	17.400
Deposita	17.400	0	17.400
	<b>34.800</b>	<b>0</b>	<b>34.800</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.