



Slotsparken ApS

Grænsevej 1 B
9000 Aalborg
CVR-nr. 27272495

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.06.2024

Lars Beltoft Ørbæk
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Slotsparken ApS

Grænsevej 1 B

9000 Aalborg

CVR-nr.: 27272495

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Slotsparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.06.2024

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Slotsparken ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Slotsparken ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 28.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består af udlejning af investeringsejendomme i Aalborg.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.387.705	398.521
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.154.141	0
Personaleomkostninger	1	(367.364)	(491.498)
Af- og nedskrivninger	2	(94.606)	(72.091)
Driftsresultat		2.079.876	(165.068)
Andre finansielle indtægter	3	30.293	40.514
Andre finansielle omkostninger	4	(336.725)	(99.066)
Resultat før skat		1.773.444	(223.620)
Skat af årets resultat		(390.158)	6.029
Årets resultat		1.383.286	(217.591)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.383.286	(217.591)
Resultatdisponering		1.383.286	(217.591)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		21.200.000	20.045.859
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		118.509	213.115
Materielle aktiver	5	21.318.509	20.258.974
Anlægsaktiver		21.318.509	20.258.974
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.615.635	1.465.426
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	59.725
Periodeafgrænsningsposter		8.584	32.079
Tilgodehavender		1.624.219	1.557.230
Likvide beholdninger		8.500	35.247
Omsætningsaktiver		1.632.719	1.592.477
Aktiver		22.951.228	21.851.451

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		9.348.491	7.965.205
Egenkapital		9.473.491	8.090.205
Udskudt skat		3.549.374	3.246.821
Hensatte forpligtelser		3.549.374	3.246.821
Gæld til realkreditinstitutter		7.926.976	8.009.452
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.926.976	8.009.452
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	87.962	94.469
Bankgæld		361.434	422.433
Deposita		511.523	511.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.483	124.694
Gæld til tilknyttede virksomheder		677.640	677.956
Skyldig skat		87.605	0
Anden gæld		256.740	673.898
Kortfristede gældsforpligtelser		2.001.387	2.504.973
Gældsforpligtelser		9.928.363	10.514.425
Passiver		22.951.228	21.851.451
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.965.205	8.090.205
Årets resultat	0	1.383.286	1.383.286
Egenkapital ultimo	125.000	9.348.491	9.473.491

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	227.226	356.123
Pensioner	120.761	115.697
Andre omkostninger til social sikring	19.377	19.678
	367.364	491.498
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	94.606	72.091
	94.606	72.091

3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.619	40.514
Renteindtægter i øvrigt	2.674	0
	30.293	40.514

4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	14.625
Renteomkostninger i øvrigt	336.725	84.441
	336.725	99.066

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	9.909.325	440.464
Kostpris ultimo	9.909.325	440.464
Af- og nedskrivninger primo	0	(227.349)
Årets afskrivninger	0	(94.606)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(321.955)
Dagsværdireguleringer primo	10.136.534	0
Årets dagsværdireguleringer	1.154.141	0
Dagsværdireguleringer ultimo	11.290.675	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.200.000	118.509

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til erhverv. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg.

Ejendommene er indregnet til en værd på 13.938 kr. pr. kvm.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,75%.

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,50%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -1.695 t.kr. og +2.017 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -1.322 t.kr. og +1.573 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	87.962	94.469	7.926.976	6.857.333
	87.962	94.469	7.926.976	6.857.333

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Beltoft Group ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der deponeret realkreditpantebreve nom. 8.784 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendommen udgør 21.200 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er deponeret skødesløsbrev på nom. 3.000 t.kr. Bankgælden udgør 361 t.kr. pr. 31.12.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske

selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.