

# Skudehavnsparcken ApS

Granbakken 13, 9210 Aalborg SØ  
CVR-nr. 29 93 11 86

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.09.23

John Kindberg  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Skudehavnsparcken ApS  
Granbakken 13  
9210 Aalborg SØ  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 29 93 11 86  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

John Kindberg  
Ove Skou

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Skudehavnsparcken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. september 2023

**Direktionen**

John Kindberg

Ove Skou

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Skudehavnsparcken ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Skudehavnsparcken ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 5. september 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21381

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>361.390</b>	<b>387.633</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	190.000	-890.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>551.390</b>	<b>-502.367</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	81.236	76.197
3 Andre finansielle indtægter	27.123	18.148
Andre finansielle omkostninger	-925	-2.888
<b>Resultat før skat</b>	<b>658.824</b>	<b>-410.910</b>
4 Skat af årets resultat	-145.046	90.288
<b>Årets resultat</b>	<b>513.778</b>	<b>-320.622</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overført resultat	113.778	-720.622
<b>I alt</b>	<b>513.778</b>	<b>-320.622</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	5.390.000	5.200.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.390.000</b>	<b>5.200.000</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	665.675	584.439
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>665.675</b>	<b>584.439</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.055.675</b>	<b>5.784.439</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	651.709	770.622
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	0	400.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>651.709</b>	<b>1.170.622</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>467.653</b>	<b>58.657</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.119.362</b>	<b>1.229.279</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.175.037</b>	<b>7.013.718</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.199.019	5.085.241
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.724.019</b>	<b>5.610.241</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.021.130	958.650
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.021.130</b>	<b>958.650</b>
	Deposita	300.889	300.889
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>300.889</b>	<b>300.889</b>
	Selskabsskat	60.566	68.832
	Anden gæld	68.433	75.106
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>128.999</b>	<b>143.938</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>429.888</b>	<b>444.827</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.175.037</b>	<b>7.013.718</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22			
Saldo pr. 01.07.21	125.000	5.805.863	400.000
Betalt udbytte	0	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	-720.622	400.000
Saldo pr. 30.06.22	125.000	5.085.241	400.000
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23			
Saldo pr. 01.07.22	125.000	5.085.241	400.000
Betalt udbytte	0	0	-400.000
Forslag til resultatdisponering	0	113.778	400.000
Saldo pr. 30.06.23	125.000	5.199.019	400.000

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af at drive virksomhed med investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	81.236	76.197
---	--------	--------

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	15.557	18.148
Øvrige finansielle indtægter	11.566	0
I alt	27.123	18.148

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	82.566	84.832
Årets regulering af udskudt skat	62.480	-175.120
I alt	145.046	-90.288

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.22	2.370.000
Kostpris pr. 30.06.23	2.370.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	2.830.000
Dagsværdireguleringer i året	190.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	3.020.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	5.390.000

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.23	5.390.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	190.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 356 og et afkastkrav på 7%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### 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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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 afskrivningsberettiget 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.