

COLDINGGAARD AALBORG I/S
NIELS JERNES VEJ 10, 9220 AALBORG ØST
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 12. september 2023

Henrik Lundum

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	Coldinggaard Aalborg I/S Niels Jernes Vej 10 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 31 42 21 83 Stiftet: 1. april 2007 Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Daglig ledelse	Jørgen Enggaard Henrik Lundum
Interessenter	SLV A/S Lagerløfparken A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Tankekrogen 25 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Coldinggaard Aalborg I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. september 2023

Daglig ledelse:

Jørgen Enggaard

Henrik Lundum

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af Coldinggaard Aalborg I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Coldinggaard Aalborg I/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 virksomheden 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 virksomhedens interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 12. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er handel med, investering i og udlejning af fast ejendom, samt en efter bestyrelsens skøn hertil hørende virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	11.051.078	11.061.824
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.200.000	1.690.000
DRIFTSRESULTAT		7.851.078	12.751.824
Andre finansielle indtægter.....		450.758	429.088
Andre finansielle omkostninger.....		-1.247.339	-1.345.540
ÅRETS RESULTAT		7.054.497	11.835.372
RESULTATFORDELING			
SLV A/S.....		3.527.248	5.917.686
Lagerløfparken A/S.....		3.527.249	5.917.686
RESULTATFORDELING I ALT		7.054.497	11.835.372

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		202.000.000	205.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	202.000.000	205.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		202.000.000	205.200.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	969.439
Andre tilgodehavender.....		19.201.059	16.712.727
Tilgodehavender.....		19.201.059	17.682.166
Likvider.....		20.940.327	17.829.393
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		40.141.386	35.511.559
AKTIVER.....		242.141.386	240.711.559
 PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		138.304.924	131.250.427
Gæld til realkreditinstitutter.....		94.554.100	99.326.405
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	94.554.100	99.326.405
Kortfristet del af langfristet gæld.....		4.772.304	4.744.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		228.619	106.311
Anden gæld.....		2.291.169	3.369.768
Periodeafgrænsningsposter.....	4	1.990.270	1.914.416
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.282.362	10.134.727
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		103.836.462	109.461.132
PASSIVER.....		242.141.386	240.711.559
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kapital- indestående	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	40.000.000	91.250.427	131.250.427
Forslag til resultatdisponering.....		7.054.497	7.054.497
Egenkapital 30. april 2023.....	40.000.000	98.304.924	138.304.924

	2023 kr.	2022 kr.
SLV A/S		
Egenkapital 1. maj.....	65.625.214	59.707.528
Årets resultatandel.....	3.527.248	5.917.686
Egenkapital 30. april.....	69.152.462	65.625.214

Lagerløfparken A/S		
Egenkapital 1. maj.....	65.625.213	59.707.527
Årets resultatandel.....	3.527.249	5.917.686
Egenkapital 30. april.....	69.152.462	65.625.213
Samlet egenkapital 30. april.....	138.304.924	131.250.427

NOTER

	Note
Særlige poster	1
<p>Interessentskabet har fra 2022 modtaget lejekompensation samt kompensation for driftsomkostninger på 216 tkr. i uopsigelsesperioden i forbindelse med fraflytning af lejer for lejekontraktudløb. Indtægten er indregnet under andre driftsindtægter i resultatopgørelsen.</p>	
Materielle anlægsaktiver	2
	Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2022.....	191.665.873
Kostpris 30. april 2023.....	191.665.873
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....	13.534.127
Årets værdireguleringer.....	-3.200.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....	10.334.127
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....	202.000.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og består af udlejede kontorbygninger med tilhørende parkeringspladser. Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 12,0 - 13,0 mio.kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,0 % - 6,0%.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold og er vurderet under hensyntagen til ejers forventede andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs- ejendomme,
Dagsværdi 30. april 2023.....	202.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-3.200.000

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	99.326.404	4.772.304	75.179.168	104.070.637	
	99.326.404	4.772.304	75.179.168	104.070.637	
Periodeafgrænsningsposter					4
Periodeafgrænsningsposter indeholder forudbetalt husleje, der vedrører det efterfølgende regnskabsår.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 99.326.404 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.04.2023 udgør kr. 202.000.000.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Coldinggaard Aalborg I/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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.