

SporbyenScandia P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 38380176

Årsrapport for 2018

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-05-2019

Steen Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2018 - 31-12-2018 for SporbyenScandia P/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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15-05-2019

Direktion

Rune Bech Kjældgaard
Direktør

Steen Jørgensen
Direktør

Bestyrelse

Søren Kempf Holm

Robert Andersen

Steen Jørgensen

Per Søndergaard Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SporbyenScandia P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SporbyenScandia P/S for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugerne 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 den øverste ledelse om bl. a. 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 15-05-2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32895468

Jens Rytter Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10408

Jesper Lundtoft Sandal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35822

Ledelsesberetning

SporbyenScandia P/S aflægger herved sin 2. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2018.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med ejendomsudvikling samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udgør DKK 10.513.707.

Selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på DKK 108.313.844 og en egenkapital på DKK 12.422.145.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for SporbyenScandia P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år og er ikke længere aflagt i overensstemmelse med IFRS. Ændringen har ikke påvirket indregning og måling, og har således ingen effekt på hverken resultat, balance eller egenkapital.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder eventuelle nedskrivninger.

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32. Bruttofortjeneste- og tab indholder andre eksterne omkostninger, som omfatter administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Omsætning indregnes og måles i overensstemmelse med IFRS 15, Indtægter fra kontrakter med kunder.

På solgte projekter opdeles salgsaftalerne i individuelt identificerbare leveringsforpligtelser, som måles særskilt til dagsværdi. Hvor en salgsaftale indeholder flere leveringsforpligtelser, allokeres salgsaftalens samlede salgsværdi forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser. Omsætningen indregnes, når kontrollen med aktivet overgår til kunden, hvilket kan ske enten løbende over tid eller på et bestemt tidspunkt.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger, gæld og tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Projektbeholdning

Projektbeholdning er optaget til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger og indeståender på deponeringskonti

Likvide beholdninger omfatter likvider til fri disposition for selskabet. Indeståender på deponeringskonti er ikke til selskabets frie disposition.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
Bruttoresultat		-204.036	-41.562
Personaleomkostninger	1	-270.693	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	14.834.243	0
Andre finansielle indtægter	3	2.686.844	0
Finansielle omkostninger	3	-6.532.651	0
Resultat før skat		10.513.707	-41.562
Årets resultat		10.513.707	-41.562
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.834.243	0
Overført resultat		-4.320.536	-41.562
		10.513.707	-41.562

Balance 31-12-2018

	Note	2018	2017
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	19.202.288	2.550.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.062.843	0
Finansielle anlægsaktiver		49.265.131	2.550.000
Anlægsaktiver		49.265.131	2.550.000
Igangværende projekter		50.216.395	6.630.974
Igangværende projekter		50.216.395	6.630.974
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		199.594	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	62.827.628
Andre tilgodehavender		1.086.235	449.567
Tilgodehavender		1.285.829	63.277.195
Deponeringskonto		7.280.000	0
Likvide beholdninger		266.489	7.982
Omsætningsaktiver		59.048.713	69.916.151
Aktiver		108.313.844	72.466.151

Balance 31-12-2018

	Note	2018	2017
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		0	950.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		14.834.243	0
Overført resultat		-3.412.098	-41.562
Egenkapital	4	12.422.145	1.908.438
Gæld til kreditinstitutter		67.164.322	62.160.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.280.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.685.044	313.793
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.745.893	45.888
Anden gæld		2.016.440	8.038.032
Kortfristede gældsforpligtelser		95.891.699	70.557.713
Gældsforpligtelser		95.891.699	70.557.713
Passiver		108.313.844	72.466.151
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2017
Lønninger	267.325	0
Pensioner	1.325	0
Andre omkostninger til social sikring	2.043	0
Personaleomkostninger i alt	270.693	0

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt en ansat mod nul sidste år.

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	2.550.000	0
Tilgang i årets løb	1.000.000	2.550.000
Kostpris ultimo	3.550.000	2.550.000
Årets resultat	14.834.243	0
Overført til modregning i tilgodehavender	818.045	0
Opskrivninger ultimo	15.652.288	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.202.288	2.550.000

3. Finansielle poster

Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	2.686.844	0
Finansielle indtægter i alt	2.686.844	0

Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	716.148	2.745
Øvrige finansielle omkostninger	6.230.602	823.435
Overført til igangværende projekter	-414.097	-826.180
Finansielle omkostninger i alt	6.532.653	0

Noter

4. Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	950.000	0	-41.562	1.908.438
Overført til dækning af underskud	0	-950.000	0	950.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	14.834.243	-4.320.536	10.513.707
Egenkapital 31. december 2018	1.000.000	0	14.834.243	-3.412.098	12.422.145

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i selskabet samt koncernforbundne selskaber, er der givet pant i igangværende projekter, hvis regnskabsmæssige værdi i selskabet pr. 31. december 2018 udgør 50.216 tDKK.

Sammen med den resterende del af de koncernforbundne selskaber, har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt 45,3 mDKK, der giver pant i grunde, som indgår i ovennævnte igangværende arbejder.

Indestående på deponeringskonto, DKK 7.280 tDKK, er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S.