

# SporbyenScandia P/S

Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 38 38 01 76

## Årsrapport for regnskabsåret 31.01.17 - 31.12.17

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.18

Steen Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 16

---

---

**Selskabet**

---

SporbyenScandia P/S  
Vestre Havnepromenade 7  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 38 38 01 76  
Regnskabsår: 31.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Erik Godtfredsen  
Steen Jørgensen

---

**Bestyrelse**

---

Steen Jørgensen  
Robert Andersen  
Vivi Sørensen  
Per Søndergaard Pedersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 31.01.17 - 31.12.17 for SporbyenScandia P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. maj 2018

**Direktionen**

Erik Godtfredsen

Steen Jørgensen

**Bestyrelsen**

Steen Jørgensen

Robert Andersen

Vivi Sørensen

Per Søndergaard Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i SporbyenScandia P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SporbyenScandia P/S for regnskabsåret 31.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 øvrige 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.

### 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 International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overens-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

stemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 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.

Aalborg, den 30. maj 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10408

Jesper Lundtoft Sandal  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35822

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 31.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -41.562. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.908.438.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### **Samfundsansvar**

Selskabet overholder alle lovmæssige krav til menneskerettigheder, sociale forhold, miljø- og klimamæssige forhold samt bekæmpelse af korrupsion, men selskabet har ikke opstillet egne politikker for samfundsansvar, herunder heller ikke om at respektere menneskerettighederne eller om at reducere klimapåvirkninger.



	31.01.17	31.12.17
Note		DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-41.562</b>
Finansielle indtægter		215.275
1 Finansielle omkostninger		-215.275
<b>Resultat før skat</b>		<b>-41.562</b>
Skat af årets resultat		0
<b>Årets resultat</b>		<b>-41.562</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-41.562
<b>I alt</b>		<b>-41.562</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.17
		DKK
Note		
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.550.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.550.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.550.000</b>
3	Varer under fremstilling	6.630.974
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>6.630.974</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.827.628
	Andre tilgodehavender	449.567
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>63.277.195</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.982</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>69.916.151</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>72.466.151</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17
		DKK
Note		
Selskabskapital		1.000.000
Overkurs ved emission		950.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0
Overført resultat		-41.562
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.908.438</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter		62.160.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		283.793
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.888
Anden gæld		8.068.032
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>70.557.713</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>70.557.713</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>72.466.151</b>

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 31.01.17 - 31.12.17			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	1.000.000	950.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-41.562
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	950.000	-41.562

31.01.17  
31.12.17  
DKK

### 1. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	2.745
Øvrige finansielle omkostninger	212.530
I alt	215.275

### 2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Tilgang i året	2.550.000
Kostpris pr. 31.12.17	2.550.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	2.550.000
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0

### 3. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.17	215.275
Varer under fremstilling	6.630.974
I alt	6.630.974

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med IFRS som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

###### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen 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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

Nettoomsætning:

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Endvidere indregnes salg af ejendomme og grunde, hvis der er indgået bindende aftale og kostprisen kan opgøres pålideligt på statustidspunktet.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for projektejendomme opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen samt værdien af direkte medgåede omkostninger, herunder renter i opførelsesperioden.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgssum.

#### 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.

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Egenkapital**

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

**Gældsforpligtelser**

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