

# **SporbyenScandia P/S**

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 38380176

## **Årsrapport for 2021**

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2022

---

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 regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30-05-2022

### **Direktion**

Steen Jørgensen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Robert Andersen  
Formand

Vivi Sørensen

Steen Jørgensen

Søren Kristiansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SporbyenScandia P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SporbyenScandia P/S for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021, 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. 31-12-2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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 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.

#### 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 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 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 30-05-2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32895468

Jesper Lundtoft Sandal  
Statsautoriseret revisor  
mne35822

## Ledelsesberetning

SporbyenScandia P/S aflægger herved sin 5. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2021.

### Hovedaktivitet

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udgør DKK -2.490.468.

Selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på DKK 95.966.953, og en egenkapital på DKK 27.257.804.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for SporbyenScandia P/S for 2021 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 uændret i forhold til sidste år.

#### 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 gevinster, 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 indeholder 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.

#### Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabet andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

#### Projektbeholdning

Projektbeholdning er optaget til direkte medgåede omkostninger.

#### 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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som foreslås udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-6.461.702</b>	<b>-534.605</b>
Personaleomkostninger	1	-3.143	-507.176
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	4.495.399	-1.176.267
Finansielle indtægter	3	1.255.352	1.111.401
Finansielle omkostninger	4	-1.776.374	-1.877.326
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.490.468</b>	<b>-2.983.973</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.490.468</b>	<b>-2.983.973</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.490.468	-2.983.973
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-2.490.468</b>	<b>-2.983.973</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	31. december 2021	31. december 2020
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	129.487	3.341.399
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.004.028	20.907.779
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>20.133.515</b>	<b>24.249.178</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.133.515</b>	<b>24.249.178</b>
Igangværende projekter		49.637.689	64.509.762
<b>Igangværende projekter</b>		<b>49.637.689</b>	<b>64.509.762</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		2.187	0
Andre tilgodehavender		200.944	11.127
<b>Tilgodehavender</b>		<b>203.131</b>	<b>11.127</b>
<b>Deponeringskonto</b>		<b>25.992.618</b>	<b>8.366.875</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>75.833.438</b>	<b>72.887.764</b>
<b>Aktiver</b>		<b>95.966.953</b>	<b>97.136.942</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	31. december 2021	31. december 2020
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		26.257.804	28.748.272
<b>Egenkapital</b>		<b>27.257.804</b>	<b>29.748.272</b>
Andre hensatte forpligtelser		1.518.585	2.135.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.518.585</b>	<b>2.135.000</b>
Gæld til kreditinstitutter		35.731.142	38.435.094
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.490.429	14.163.970
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	788.107
Anden gæld		2.968.993	1.866.499
Skyldigt udbytte		10.000.000	10.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>67.190.564</b>	<b>65.253.670</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>67.190.564</b>	<b>65.253.670</b>
<b>Passiver</b>		<b>95.966.953</b>	<b>97.136.942</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2021	2020
Lønninger	0	499.434
Pensioner	0	1.704
Andre omkostninger til social sikring	520	4.888
Øvrige personaleomkostninger	2.623	1.150
	<b>3.143</b>	<b>507.176</b>

## 2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	31. december 2021	31. december 2020
Kostpris pr. 1. januar	7.300.000	6.500.000
Årets tilgang	130.000	800.000
Årets afgang	-3.530.000	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>3.900.000</b>	<b>7.300.000</b>
Værdiregulering pr. 1. januar	-3.958.601	-2.782.334
Årets resultat	-1.307.012	-1.176.267
Årets afgang	1.414.277	0
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>-3.851.336</b>	<b>-3.958.601</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>48.664</b>	<b>3.341.399</b>

## Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår:

Årets resultat	-1.307.012	-1.176.267
Avancer fra salg af kapitalandele	5.802.411	0
	<b>4.495.399</b>	<b>-1.176.267</b>

## Kapitalandele i tilknyt. virksomheder er indregnet i balancen således:

Finansielle aktiver	129.487	3.341.399
Modregnet i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-80.823	0
	<b>48.664</b>	<b>3.341.399</b>

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	1.255.346	1.111.401
Øvrige finansielle indtægter	6	0
	<b>1.255.352</b>	<b>1.111.401</b>

## 4. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	2.305	13.853
Øvrige finansielle omkostninger	1.774.069	1.863.473
	<b>1.776.374</b>	<b>1.877.326</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i selskabet samt i koncernforbundne selskaber, er der givet pant i igangværende projekter, hvis regnskabsmæssige værdi i selskabet pr. 31. december 2021 udgør t.DKK 49.638.

Sammen med de øvrige koncernforbundne selskaber, har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt DKK 50,9 mio., der giver pant i grunde, som indgår i ovennævnte igangværende projekter.

Indestående på deponeringskonto, t.DKK 25.993 er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Spar Nord Bank A/S.