



## Sporparken, Randers P/S

Vesterå 23, st.  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 39240254

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.01.2022

---

**Morten Myrhøj Kristensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sporparken, Randers P/S

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 39240254

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Kurt Dam Sørensen

Henrik Baasch

Henrik Plougmand Bærtelsen

Frede Clausen

## Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Sporparken, Randers P/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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28.01.2022

## Direktion

**Morten Myrhøj Kristensen**

direktør

## Bestyrelse

**Henrik Steen Jensen**

formand

**Kurt Dam Sørensen**

**Henrik Baasch**

**Henrik Plougmand Bærtelsen**

**Frede Clausen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Sporparken, Randers P/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sporparken, Randers P/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 28.01.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at udvikle, opføre, udleje og sælge ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i december 2021 ibrugtaget anden af fire planlagte etaper af byggeriet. Anden etape består af 20 lejligheder. 12 ud af 20 lejligheder er udlejet ved regnskabsårets afslutning. Øvrige rækkehuse og lejligheder opført i etape 1 er fuldt udlejet.

Selskabet har i regnskabsåret solgt et af fem rækkehuse.

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2021 viser et overskud på 5.417 t.kr. Egenkapitalen udgør herefter 37.739 t.kr.

Selskabet har i efteråret 2021 udnyttet option på entrepriseaftale vedrørende opførelse af næste etape – etape 3 ligeledes bestående af 20 lejligheder. Byggeriet af etape 3 forventes opstartet i efteråret 2022 og forventes at stå klar til ibrugtagning ultimo 2023. Derfor vil der ske yderligere tilgange på materielle anlægsaktiver under udførelse i den kommende regnskabsperiode.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.279.433</b>	<b>606.702</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.007.673	0
Andre driftsomkostninger		(357.846)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.929.260</b>	<b>606.702</b>
Andre finansielle omkostninger		(511.917)	(430.584)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.417.343</b>	<b>176.118</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.417.343	176.118
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.417.343</b>	<b>176.118</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		110.963.078	58.645.212
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>110.963.078</b>	<b>58.645.212</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>110.963.078</b>	<b>58.645.212</b>
Varer under fremstilling		0	12.692.506
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>12.692.506</b>
Andre tilgodehavender		81.768	0
Periodeafgrænsningsposter		35.774	33.599
<b>Tilgodehavender</b>		<b>117.542</b>	<b>33.599</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>640.152</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>117.542</b>	<b>13.366.257</b>
<b>Aktiver</b>		<b>111.080.620</b>	<b>72.011.469</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		32.500.000	32.500.000
Overført overskud eller underskud		5.239.481	(177.862)
<b>Egenkapital</b>		<b>37.739.481</b>	<b>32.322.138</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.127.467	34.272.537
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>32.127.467</b>	<b>34.272.537</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	306.711	300.792
Bankgæld		29.053.379	0
Deposita		795.836	561.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		158.623	50.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.095.521	330.849
Gæld til associerede virksomheder		5.750.000	2.500.000
Anden gæld		53.602	1.673.753
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>41.213.672</b>	<b>5.416.794</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>73.341.139</b>	<b>39.689.331</b>
<b>Passiver</b>		<b>111.080.620</b>	<b>72.011.469</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	32.500.000	(177.862)	32.322.138
Årets resultat	0	5.417.343	5.417.343
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>32.500.000</b>	<b>5.239.481</b>	<b>37.739.481</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	58.645.212
Overførsler	15.877.558
Tilgange	33.910.481
Afgange	(2.477.846)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>105.955.405</b>
Årets dagsværdireguleringer	5.007.673
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.007.673</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>110.963.078</b>
Årets indregnede renter	256.057

Selskabets investeringsejendomme er opdelt i etaper, hvor etape 1 & 2 består af 3 færdiggjorte ejendomme og etape 3 og 4 består af byggegrunde, som er indregnet til kostpris, da en pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres pr. 31.12.2021. Byggegrundene er indregnet med en værdi på 15.877 t.kr.

Etape 1 er indregnet til dagsværdi og består af 1 boligejendom med 16 lejemål og 4 rækkehuse på i alt 2.091 m<sup>2</sup>. Etape 2 er indregnet til dagsværdi og består af 1. boligejendom med 20 lejemål på i alt 2.031 m<sup>2</sup>. Begge etaper er beliggende i Randers.

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdived anvendelse af DCF-modellen. Der er anvendt en diskonteringsfaktor efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) på 4,56% (2020 4,2 %)

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 12.124 t.kr., og reducere egenkapitalen med 9.457 t.kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen.

For lejlighederne er det forudsat, en udlejningsprocent på 98% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.110 kr./m<sup>2</sup>. For Rækkehusene er det forudsat, at en udlejningsprocent på 98% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.061 kr./m<sup>2</sup>. Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 23.038 kr./m<sup>2</sup>.

**Ændring af klassifikation af selskabets byggegrunde**

Byggegrundene blev i 2020 regnskabet indregnet som værende varebeholdninger til en værdi på 12.693 t.kr., da hensigten var videresalg. Dette er i 2021 revurderet, hvorfor hensigten med byggegrundene er ændret. I 2021 er hensigten vedvarende eje og brug, med efterfølgende drift af udlejningsejendom. Herfor er klassifikationen i 2021 regnskabet ændret hvor byggegrundene, udgørende en værdi på 15.877 t.kr., præsenteres som værende en investeringsejendom.

**2 Langfristede forpligtelser**

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	306.711	300.792	32.127.467	31.688.100
	<b>306.711</b>	<b>300.792</b>	<b>32.127.467</b>	<b>31.688.100</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 94.940 t.kr. pr. 31.12.2021.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændring af klassifikation af selskabets byggegrunde

Byggegrundene blev i 2020 regnskabet indregnet som værende varebeholdninger til en værdi på 12.693 t.kr., da hensigten var videresalg. Dette er i 2021 revurderet, hvorfor hensigten med byggegrundene er ændret. I 2021 er hensigten vedvarende eje og brug, med efterfølgende drift af udlejningsejendom. Herfor er klassifikationen i 2021 regnskabet ændret hvor byggegrundene, udgørende en værdi på 15.877 t.kr., præsenteres som værende en investeringsejendom. Ændringen har ingen effekt på resultat, egenkapital eller balance.

Foruden ovenstående, er anvendt praksis uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.