



Sporparken, Randers P/S

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.02.2021

Morten Myrhøj Kristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sporparken, Randers P/S

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 39240254

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen, formand

Kurt Dam Sørensen

Henrik Baasch

Henrik Plougmand Bærtelsen

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 05.02.2021

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen

direktør

Bestyrelse

Henrik Steen Jensen

formand

Kurt Dam Sørensen

Henrik Baasch

Henrik Plougmand Bærtelsen

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 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 05.02.2021

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 januar 2020 ibrugtaget første af fire planlagte etaper af byggeriet. Første etape består af 5 rækkehuse og 16 lejligheder. Såvel rækkehuse som lejligheder er fuldt udlejet.

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2020 viser et overskud på 176 t.kr. Egenkapitalen udgør herefter 32.332 t.kr.

Selskabet har i efteråret 2020 indgået entrepriseaftale vedrørende opførelse af næste etape bestående af 20 lejligheder. Byggeriet af etape 2 er opstartet primo 2021 og forventes at stå klar til ibrugtagning ultimo 2021. Derfor vil der ske yderligere tilgange på materielle anlægsaktiver under udførelse i den kommende regnskabsperiode.

Begivenheder efter balancedagen

Bortset fra ovenstående opstart af etape 2 er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		606.702	(273.301)
Andre finansielle omkostninger		(430.584)	(6.982)
Årets resultat		176.118	(280.283)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		176.118	(280.283)
Resultatdisponering		176.118	(280.283)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		58.645.212	56.453.197
Materielle aktiver	1	58.645.212	56.453.197
Anlægsaktiver		58.645.212	56.453.197
Varer under fremstilling		12.692.506	12.692.506
Varebeholdninger		12.692.506	12.692.506
Andre tilgodehavender		0	390.116
Periodeafgrænsningsposter		33.599	0
Tilgodehavender		33.599	390.116
Likvide beholdninger		640.152	346.710
Omsætningsaktiver		13.366.257	13.429.332
Aktiver		72.011.469	69.882.529

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		32.500.000	32.500.000
Overført overskud eller underskud		(177.862)	(353.980)
Egenkapital		32.322.138	32.146.020
Gæld til realkreditinstitutter		34.272.537	0
Langfristede gældsforpligtelser	2	34.272.537	0
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	300.792	0
Bankgæld		0	21.735.452
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.400	52.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		330.849	5.706.093
Gæld til associerede virksomheder		2.500.000	0
Anden gæld		2.234.753	10.242.464
Kortfristede gældsforpligtelser		5.416.794	37.736.509
Gældsforpligtelser		39.689.331	37.736.509
Passiver		72.011.469	69.882.529
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	32.500.000	(353.980)	32.146.020
Årets resultat	0	176.118	176.118
Egenkapital ultimo	32.500.000	(177.862)	32.322.138

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	56.453.197
Tilgange	2.192.015
Kostpris ultimo	58.645.212
Regnskabsmæssig værdi ultimo	58.645.212
Årets indregnede renter	246.272

Selskabets investeringsejendomme er opdelt i etaper, hvor etape 1 består af 2 færdiggjorte ejendomme og etape 2 består af et igangværende byggefelt som er indregnet til kostpris, da en pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres pr. 31.12.2020.

Etape 1 er indregnet til dagsværdi og består af 1 boligejendom med 16 lejemål og 5 rækkehuse på i alt 2.202 m² 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 4,2%

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7.058 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 95% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.095 kr./m². For Rækkehusene er det forudsat, at en udlejningsprocent på 95% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.044 kr./m². Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 22.721 kr./m².

Byggeprojekter er optaget til kostpris, da en pålidelig dagsværdi ikke kan opgøres pr. 31.12.2020.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	300.792	34.272.537	33.955.692
	300.792	34.272.537	33.955.692

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50.032 t.kr. pr. 31.12.2020.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Klassifikation er ændret inklusiv sammenligningstillene for 2019 for så vidt angår investeringsejendomme (- 15,8 mio.kr.), varebeholdninger (+ 12,7 mio.kr.) og anden gæld (- 3,1 mio.kr.). Der er alene tale om en forskydning i mellem disse tre balanceposter og den ændrede klassifikation har således hverken indflydelse på resultat eller egenkapital i hverken 2019 eller 2020.

Anvendt praksis er derudover 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 eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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 ejendommenes 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, hjælpematerialer og direkte løn.

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