



Sporparken, Randers P/S

Alexander Foss Gade 13, 3. th
9000 Aalborg
CVR-nr. 39240254

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.03.2024

Morten Myrhøj Kristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sporparken, Randers P/S
Alexander Foss Gade 13, 3. th
9000 Aalborg

CVR-nr.: 39240254
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.03.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 07.03.2024

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

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 2023 viser et underskud på 5.120 t.kr.

Egenkapitalen udgør herefter 33.347 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.729.024	2.279.280
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.301.380)	(231.989)
Driftsresultat		(2.572.356)	2.047.291
Andre finansielle omkostninger		(2.547.478)	(1.320.014)
Årets resultat		(5.119.834)	727.277
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(5.119.834)	727.277
Resultatdisponering		(5.119.834)	727.277

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		106.331.674	111.633.054
Materielle aktiver	1	106.331.674	111.633.054
Anlægsaktiver		106.331.674	111.633.054
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.692	72.598
Andre tilgodehavender		1.886	190.714
Periodeafgrænsningsposter		53.871	57.516
Tilgodehavender		78.449	320.828
Omsætningsaktiver		78.449	320.828
Aktiver		106.410.123	111.953.882

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		32.500.000	32.500.000
Overført overskud eller underskud		846.924	5.966.758
Egenkapital		33.346.924	38.466.758
Gæld til realkreditinstitutter		31.900.898	32.010.610
Langfristede gældsforpligtelser	2	31.900.898	32.010.610
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	164.845	184.867
Bankgæld		30.631.178	33.926.010
Deposita		911.988	960.963
Modtagne forudbetalinger fra kunder		109.356	94.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		541.963	509.223
Gæld til associerede virksomheder		8.750.000	5.750.000
Anden gæld		52.971	51.010
Kortfristede gældsforpligtelser		41.162.301	41.476.514
Gældsforpligtelser		73.063.199	73.487.124
Passiver		106.410.123	111.953.882
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	32.500.000	5.966.758	38.466.758
Årets resultat	0	(5.119.834)	(5.119.834)
Egenkapital ultimo	32.500.000	846.924	33.346.924

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	106.857.370
Kostpris ultimo	106.857.370
Dagsværdireguleringer primo	4.775.684
Årets dagsværdireguleringer	(5.301.380)
Dagsværdireguleringer ultimo	(525.696)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	106.331.674

Usikkerhed ved indregning og måling

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed end de seneste år. Selskabets investeringsejendomme er dog velbeliggende, stort set uden tomgang og med underliggende lejekontrakter, der understøtter den i årsrapporten indregnede værdi. Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

Centrale forudsætninger

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Randers, 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. 31.12.2023. Byggegrundene er indregnet med en værdi på 15.923 t.kr. Etape 1 er indregnet til dagsværdi og består af 1 boligejendom med 16 lejemål og 4 rækkehuse på i alt 2.091 m². Etape 2 er indregnet til dagsværdi og består af 1 boligejendom med 20 lejemål på i alt 2.031 m².

Der er anvendt en diskonteringsfaktor efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) på 4,27 % på etape 1 og 4,58 % for etape 2. (2022 4,36 %)

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.944 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 16.122 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 100% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.110 kr./m². For Rækkehusene er det forudsat, at en udlejningsprocent på 100% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.061 kr./m².

Det er forudsat, at lejeindtægter og driftsomkostninger vil følge inflationsniveauet på 2 % i budgetperioden.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 21.938 kr./m².

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	164.845	184.867	31.900.898	31.869.982
	164.845	184.867	31.900.898	31.869.982

3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 106.332 t.kr. pr. 31.12.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter.

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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.