

Risskov Engby Erhvervspark ApS

Lystrupvej 1 E
8240 Risskov
CVR-nr. 41080140

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.04.2024

Peder Næsborg
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2023 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2023 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2023 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Risskov Engby Erhvervspark ApS
Lystrupvej 1 E
8240 Risskov

CVR-nr.: 41080140

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Flemming Viktor Andersen, direktør
Peder Næsborg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Risskov Engby Erhvervspark ApS.

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.

Risskov, den 29.04.2024

Direktion

Flemming Viktor Andersen
direktør

Peder Næsborg
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Risskov Engby Erhvervspark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Risskov Engby Erhvervspark ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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.

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 herudover 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.

Aarhus, den 29.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed indenfor handel, udvikling og administration af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 25 t.kr. hvilket af ledelsen anses som forventet.

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 | | 3.762.543 | 1.652.011 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (528.748) | 25.624.860 |
| Driftsresultat | | 3.233.795 | 27.276.871 |
| Andre finansielle indtægter | | 174.831 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (3.439.328) | (2.955.961) |
| Resultat før skat | | (30.702) | 24.320.910 |
| Skat af årets resultat | 2 | 6.000 | (5.322.000) |
| Årets resultat | | (24.702) | 18.998.910 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (24.702) | 18.998.910 |
| Resultatdisponering | | (24.702) | 18.998.910 |

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 107.000.000 | 107.000.000 |
| Materielle aktiver | 3 | 107.000.000 | 107.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 107.000.000 | 107.000.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 133.662 | 66.823 |
| Andre tilgodehavender | | 2.120.000 | 21.539 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 22.208 | 0 |
| Tilgodehavender | | 2.275.870 | 88.362 |
| Likvide beholdninger | | 2.059.429 | 2.058.303 |
| Omsætningsaktiver | | 4.335.299 | 2.146.665 |
| Aktiver | | 111.335.299 | 109.146.665 |

Passiver

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 31.757.414 | 31.782.116 |
| Egenkapital | | 32.757.414 | 32.782.116 |
| Udskudt skat | | 8.675.000 | 8.681.000 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 254.843 | 96.355 |
| Hensatte forpligtelser | | 8.929.843 | 8.777.355 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 36.314.838 | 36.921.674 |
| Deposita | | 3.725.927 | 3.175.699 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 40.040.765 | 40.097.373 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4 | 642.790 | 643.277 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 112.655 | 53.624 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 86.319 | 50.748 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 26.116.048 | 24.698.022 |
| Anden gæld | | 2.649.465 | 2.044.150 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 29.607.277 | 27.489.821 |
| Gældsforpligtelser | | 69.648.042 | 67.587.194 |
| Passiver | | 111.335.299 | 109.146.665 |

Personaleforhold

5

Egenkapitalopgørelse for 2023

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 1.000.000 | 31.782.116 | 32.782.116 |
| Årets resultat | 0 | (24.702) | (24.702) |
| Egenkapital ultimo | 1.000.000 | 31.757.414 | 32.757.414 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 3.039.328 | 2.862.628 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 400.000 | 93.333 |
| | 3.439.328 | 2.955.961 |

2 Skat af årets resultat

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Ændring af udskudt skat | (6.000) | 5.322.000 |
| | (6.000) | 5.322.000 |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 64.758.483 |
| Tilgange | 528.745 |
| Kostpris ultimo | 65.287.228 |
| Dagsværdireguleringer primo | 42.241.517 |
| Årets dagsværdireguleringer | (528.745) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 41.712.772 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 107.000.000 |

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom til erhverv beliggende i et erhvervsområde ved Risskov. Ejendommen består af 8.237 m2 erhvervslejemål samt 100 stk. P-pladser, som udlejes i forbindelse med erhvervslokalerne.

Investeringsejendommene er, jævnfør beskrivelse af anvendte regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommene:

- Kontor og industri beliggende i Aarhus, 6,26% mod 6,22% sidste år.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,2 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3,9 mio. kr.

4 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 | 642.790 | 643.277 | 36.314.838 | 34.126.645 |
| Deposita | 0 | 0 | 3.725.927 | 0 |
| | 642.790 | 643.277 | 40.040.765 | 34.126.645 |

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

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.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører primært huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når der er sket levering til lejer.

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.

Ejendomsomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til et dagsbodskrav hos entreprenør i forbindelse med opførelsen af erhvervsbyggeri.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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 proventuet 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.