Deloitte.



Slotsparken ApS

Grænsevej 1 B
9000 Aalborg
CVR-nr. 27272495

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.06.2023

Lars Beltoft Ørbæk
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Slotsparken ApS

Grænsevej 1 B

9000 Aalborg

CVR-nr.: 27272495

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Slotsparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.06.2023

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Slotsparken ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Slotsparken ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 27.06.2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består af udlejning af investeringsejendomme i Aalborg.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**398.521**	**214.255**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	194.118
Personaleomkostninger	1	(491.498)	(397.032)
Af- og nedskrivninger	2	(72.091)	208.655
Andre driftsomkostninger		0	(162.630)
Driftsresultat		**(165.068)**	**57.366**
Andre finansielle indtægter	3	40.514	28.710
Andre finansielle omkostninger	4	(99.066)	(52.506)
Resultat før skat		**(223.620)**	**33.570**
Skat af årets resultat		6.029	(7.385)
Årets resultat		**(217.591)**	**26.185**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(217.591)	26.185
Resultatdisponering		**(217.591)**	**26.185**

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		20.045.859	20.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		213.115	15.020
Materielle aktiver	5	**20.258.974**	**20.015.020**
Anlægsaktiver		**20.258.974**	**20.015.020**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.466.373	1.401.045
Andre tilgodehavender		0	46.013
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		59.725	0
Periodeafgrænsningsposter		32.079	0
Tilgodehavender		**1.558.177**	**1.447.058**
Likvide beholdninger		**35.247**	**39.358**
Omsætningsaktiver		**1.593.424**	**1.486.416**
Aktiver		**21.852.398**	**21.501.436**

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.965.205	8.182.796
Egenkapital		**8.090.205**	**8.307.796**
Udskudt skat		3.246.821	3.193.125
Hensatte forpligtelser		**3.246.821**	**3.193.125**
Gæld til realkreditinstitutter		8.009.452	8.092.140
Langfristede gældsforpligtelser	6	**8.009.452**	**8.092.140**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	94.469	127.789
Bankgæld		422.433	431.886
Deposita		511.523	511.522
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.694	105.884
Gæld til tilknyttede virksomheder		678.903	281.652
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.036
Anden gæld		673.898	424.892
Periodeafgrænsningsposter		0	22.714
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.505.920**	**1.908.375**
Gældsforpligtelser		**10.515.372**	**10.000.515**
Passiver		**21.852.398**	**21.501.436**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	8.182.796	8.307.796
Årets resultat	0	(217.591)	(217.591)
Egenkapital ultimo	**125.000**	**7.965.205**	**8.090.205**

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	491.498	397.032
	491.498	**397.032**

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	72.091	4.544
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	(213.199)
	72.091	**(208.655)**

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.514	28.710
	40.514	**28.710**

4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.625	8.230
Renteomkostninger i øvrigt	84.440	44.273
Øvrige finansielle omkostninger	1	3
	99.066	**52.506**

5 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	9.863.466	170.278
Tilgange	45.859	270.186
Kostpris ultimo	**9.909.325**	**440.464**
Opskrivninger primo	0	213.199
Opskrivninger ultimo	**0**	**213.199**
Af- og nedskrivninger primo	0	(368.457)
Årets afskrivninger	0	(72.091)
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(440.548)**
Dagsværdireguleringer primo	10.136.534	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**10.136.534**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**20.045.859**	**213.115**

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til erhverv. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,34% pr. 31.12.2022 (4,43% pr. 31.12.2021).

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,50%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -2.071 mio. kr. og +2.610 mio.kr.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 870 t.kr. baseret på ejendommenes driftsudgifter og faktiske udlejning.

Lejemålet har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætninger for normaliseret drift grundet ejendommenes beliggenheder.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med dagsværdiansættelsen af investeringsejendommen.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	94.469	127.789	8.009.452	7.088.945
	94.469	**127.789**	**8.009.452**	**7.088.945**

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Beltoft Group ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der deponeret realkreditpantebreve nom. 8.784 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendommen udgør 20.046 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er deponeret skødesløsbrev på nom. 3.000 t.kr. Bankgælden udgør 422 t.kr. pr. 31.12.2022.

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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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 og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.