

Universitetsparken Aalborg ApS
Nordvestvej 31
9000 Aalborg
CVR-nr. 16 27 11 01

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2025

Anders Lomholt Dinnsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Universitetsparken Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. maj 2025

Direktion

Anders Lomholt Dinnsen
direktør

Bestyrelse

Carl Ejler Rasmussen
formand

Ernst Michaelsen
næstformand

Anders Lomholt Dinnsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Universitetsparken Aalborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Universitetsparken Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 21. maj 2025

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard
Statsautoriseret revisor
mne24699

Selskabsoplysninger

Selskabet	Universitetsparken Aalborg ApS Nordvestvej 31 9000 Aalborg
Telefon:	33 32 30 35
CVR-nr.:	16 27 11 01
Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
Stiftet:	1. juli 1992
Regnskabsår:	33. regnskabsår
Hjemsted:	Aalborg
Bestyrelse	Carl Ejler Rasmussen, formand Ernst Michaelsen, næstformand Anders Lomholt Dinnsen
Direktion	Anders Lomholt Dinnsen, direktør
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive køb, salg og udlejning af fast ejendom samt ejendomsudvikling.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabets investeringsejendomme består af jordarealer. Dagsværdien opgøres for de enkelte jordarealer på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte jordarealers forventede byggerets m2.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 942.678, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 79.889.943.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede.

Selskabet fastholder sin strategi for selskabets ejendomsinvesteringer og fortsætter således med at koncentrere sine ejendomsinvesteringer om ejendomme i Aalborg.

Virksomhedens forventede udvikling

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering at selskabet i det kommende regnskabsår vil realisere et resultat på niveau med det i 2024 realiserede uden værdiregulering af ejendommen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttotab		-175.192	-212.063
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.054.612</u>	<u>59.183.662</u>
Resultat før finansielle poster		1.879.420	58.971.599
Finansielle indtægter		206.521	202.368
Finansielle omkostninger	2	<u>-877.379</u>	<u>-993.629</u>
Resultat før skat		1.208.562	58.180.338
Skat af årets resultat	3	<u>-265.884</u>	<u>-12.799.675</u>
Årets resultat		<u>942.678</u>	<u>45.380.663</u>
Overført resultat		<u>942.678</u>	<u>45.380.663</u>
		<u>942.678</u>	<u>45.380.663</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>127.900.000</u>	<u>118.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>127.900.000</u>	<u>118.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>127.900.000</u>	<u>118.900.000</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		206.026	296.977
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.863</u>	<u>7.895</u>
Tilgodehavender		<u>212.889</u>	<u>304.872</u>
Likvide beholdninger		<u>5.122.900</u>	<u>9.856.819</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.335.789</u>	<u>10.161.691</u>
Aktiver i alt		<u><u>133.235.789</u></u>	<u><u>129.061.691</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>79.764.943</u>	<u>78.822.265</u>
Egenkapital	5	<u>79.889.943</u>	<u>78.947.265</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>23.393.753</u>	<u>22.941.738</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>23.393.753</u>	<u>22.941.738</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.719	12.897
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.601.973	27.159.791
Anden gæld		<u>318.401</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>29.952.093</u>	<u>27.172.688</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>29.952.093</u>	<u>27.172.688</u>
Passiver i alt		<u>133.235.789</u>	<u>129.061.691</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>2.054.613</u>	<u>59.183.662</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>127.900.000</u>	<u>118.900.000</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	858.288	975.172
Andre finansielle omkostninger	<u>19.091</u>	<u>18.457</u>
	<u>877.379</u>	<u>993.629</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-186.131	-220.731
Årets udskudte skat	<u>452.015</u>	<u>13.020.406</u>
	<u>265.884</u>	<u>12.799.675</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2024	15.414.119
Tilgang i årets løb	<u>6.945.387</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>22.359.506</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	103.485.882
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.054.612</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>105.540.494</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>127.900.000</u></u>

Investeringsejendomme indregnes, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, ved første indregning til kostpris.

Selskabets investeringsejendom består af landarealer i området Universitetsparken i Aalborg i området Aalborg Universitet og Gigantium. Jordarealerne er erhvervet med henblik på udvikling af området "Gigantium kvarteret".

Selskabets jordarealer er værdiansat ud fra følgende parametre:

Værdiansættelsen af jordarealerne sker på baggrund af de byggeretsmeter, der forventes at kunne opnås tilladelse til.

Værdiansættelsen sker ved en skønnet prissætning af byggeret afhængigt af de forskellige områders modenhed i forhold til, om der foreligger en lokalplan for området eller hvornår forventet lokalplan vil foreligge i de enkelte byggefeltet.

Byggeretsmeterne er værdiansat ud fra en vurdering fra ledelsen om hvad en sådan byggeret kan sælges til en tredjemand på et uafhængigt marked.

Selskabets jordarealer består af 60.500 m² med godkendt lokalplan værdiansat til en pris pr. byggeret på omkring 2.000 DKK/m². Dertil er området udviklet yderligere, og forbedringer tillagt ejendommens værdi forventes af øge en salgsprisen.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	78.822.265	78.947.265
Årets resultat	0	942.678	942.678
Egenkapital 31. december 2024	125.000	79.764.943	79.889.943

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Carl Ejler Rasmussen & Co. A/S, CVR-nr. 17396013, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Universitetsparken Aalborg ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse samt omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdiansættelsen af byggeretter foretages på baggrund af en markedsvurdering og tidligere opnåede salgspriser og omfatter de i lokalplanen fastsatte byggearealer.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris, såfremt der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsbidragsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder at der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavender er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.