Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

SPACECITY KOLDING A/S

KOKBJERG 3, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. juni 2023

_____

Lars Bundgaard Larsen

CVR-NR. 37 25 84 31

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SpaceCity Kolding A/S Kokbjerg 3 6000 Kolding	
	CVR-nr.:	37 25 84 31
	Stiftet:	26. november 2015
	Kommune:	Kolding
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Bundgaard Larsen, formand Jens Henrik Lund Rasmus Møller Vesterbye	
Direktion	Jens Henrik Lund	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C	
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V	
Advokat	Bundgaard & Dejgaard Advokater Møldrupvej 2 8220 Brabrand	

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for SpaceCity Kolding A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. juni 2023

Direktion:

_____
Jens Henrik Lund

Bestyrelse:

_____	_____	_____
Lars Bundgaard Larsen Formand	Jens Henrik Lund	Rasmus Møller Vesterbye

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i SpaceCity Kolding A/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for SpaceCity Kolding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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 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.

Odense, den 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27706

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Det ordinære resultat før værdireguleringer har udviklet sig tilfredsstillende og som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**2.008.838**	**2.621.584**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	18.000.000
DRIFTSRESULTAT		**2.008.838**	**20.621.584**
Andre finansielle indtægter	1	4.830	1.701
Andre finansielle omkostninger		-160.886	-167.711
RESULTAT FØR SKAT		**1.852.782**	**20.455.574**
Skat af årets resultat	2	-407.612	-4.500.226
ÅRETS RESULTAT		**1.445.170**	**15.955.348**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	800.000
Overført resultat	1.445.170	15.155.348
I ALT	**1.445.170**	**15.955.348**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		50.000.000	50.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	**50.000.000**	**50.000.000**
ANLÆGSAKTIVER		**50.000.000**	**50.000.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		147.689	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	1.876.685
Andre tilgodehavender		84.956	163.413
Periodeafgrænsningsposter		25.861	7.394
Tilgodehavender		**258.506**	**2.047.492**
Likvide beholdninger		**1.763.755**	**73.770**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**2.022.261**	**2.121.262**
AKTIVER		**52.022.261**	**52.121.262**

PASSIVER			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		26.922.982	25.477.811
Forslag til udbytte		0	800.000
EGENKAPITAL		**27.422.982**	**26.777.811**
Hensættelse til udskudt skat		8.282.659	8.155.256
HENSATTE FORPLIGTELSER		**8.282.659**	**8.155.256**
Gæld til realkreditinstitutter		13.405.619	14.235.721
Huslejedeposita		1.464.617	1.236.824
Langfristede gældsforpligtelser	4	**14.870.236**	**15.472.545**
Prioritetsgæld		830.100	926.037
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.875	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.947	38.496
Selskabsskat		280.209	412.823
Anden gæld		281.253	338.294
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.446.384**	**1.715.650**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**16.316.620**	**17.188.195**
PASSIVER		**52.022.261**	**52.121.262**

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	25.477.812	800.000	26.777.812
Forslag til resultatdisponering		1.445.170		1.445.170
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-800.000	-800.000
Egenkapital 31. december 2022	**500.000**	**26.922.982**	**0**	**27.422.982**

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.685	
Finansielle indtægter i øvrigt	4.830	16	
	4.830	**1.701**	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	280.209	412.823	
Regulering af udskudt skat	127.403	4.087.403	
	407.612	**4.500.226**	

Materielle anlægsaktiver 3

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	17.311.887
Kostpris 31. december 2022	**17.311.887**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022	32.688.113
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022	**32.688.113**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**50.000.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Kokbjerg 3
Dagsværdi 31. december 2022	50.000.000

Ejendommen er beliggende i Kolding. Ejendommens dagsværdi fastlægges på baggrund af en afkastbaseret beregning.

I beregningen medtages kendte lejeindtægter. Derudover medtages budgetterede omkostninger til løbende drift og vedligehold af ejendommen. Ejendommen er fuldt udlejet.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,80 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser 4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	14.235.719	830.100	9.890.061	15.161.758
Huslejedeposita	1.464.617	0	1.464.617	1.236.824
	15.700.336	**830.100**	**11.354.678**	**16.398.582**

NOTER

			Note
Eventualposter mv.			**5**

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Wulff Invest I ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **6**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.236 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 50.000 tkr.

Medarbejderforhold			**7**
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

Selskabets ansatte omfatter kun direktionen, der ikke modtager løn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SpaceCity Kolding A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.