

# Sporparken, Randers P/S

Thyrasgade 4, 8260 Viby J  
CVR-nr. 39 24 02 54

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.03.26

Morten Myrhøj Kristensen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Aarhus N**  
Tangen 9  
8200 Aarhus N

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Sporparken, Randers P/S  
c/o Dansk Administrations Center A/S  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 39 24 02 54  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morten Myrhøj Kristensen

---

**Bestyrelse**

---

Henrik Steen Jensen  
Kurt Dam Sørensen  
Henrik Baasch  
Henrik Plougmand Bærtelsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Sporparken, Randers P/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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 17. februar 2026

### **Direktionen**

Morten Myrhøj Kristensen

### **Bestyrelsen**

Henrik Steen Jensen  
Formand

Kurt Dam Sørensen

Henrik Baasch

Henrik Plougmand Bærtelsen

## 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 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 fejl-information, 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

Aarhus, den 17. februar 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne32849

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje bolig ejendomme.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2025 DKK	2024 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.545.844</b>	<b>3.024.854</b>
1	Personaleomkostninger	-120.000	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.425.844</b>	<b>3.024.854</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-160.268	-2.535.306
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.265.576</b>	<b>489.548</b>
	Finansielle indtægter	9.977	5.958.394
	Finansielle omkostninger	-2.067.207	-2.921.689
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.208.346</b>	<b>3.526.253</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.208.346	3.526.253
	<b>I alt</b>	<b>1.208.346</b>	<b>3.526.253</b>

## AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	105.789.500	103.796.368
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>105.789.500</b>	<b>103.796.368</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>105.789.500</b>	<b>103.796.368</b>
Periodeafgrænsningsposter	50.708	60.085
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>50.708</b>	<b>60.085</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>468.303</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>50.708</b>	<b>528.388</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>105.840.208</b>	<b>104.324.756</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	32.500.000	32.500.000
Overført resultat	5.581.523	4.373.177
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>38.081.523</b>	<b>36.873.177</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	55.656.750	56.196.427
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.656.750</b>	<b>56.196.427</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	543.599	509.184
Gæld til øvrige kreditinstitutter	682.531	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.456	75.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser	749.096	597.548
Deposita	1.176.653	1.133.470
Anden gæld	8.849.600	8.939.249
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.101.935</b>	<b>11.255.152</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>67.758.685</b>	<b>67.451.579</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>105.840.208</b>	<b>104.324.756</b>
3 Oplysninger om dagsværdi		
4 Andre forpligtelser		
5 Sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25		
Saldo pr. 01.01.25	32.500.000	4.373.177
Forslag til resultatdisponering	0	1.208.346
Saldo pr. 31.12.25	32.500.000	5.581.523

2025	2024
DKK	DKK

## 1. Personaleomkostninger

Lønninger	120.000	0
I alt	120.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	543.599	53.477.788	56.200.349	56.705.611
I alt	543.599	53.477.788	56.200.349	56.705.611

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	105.789.500
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-160.268

Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendommene er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Randers, er opdelt i etaper, hvor etape 1 & 2 består af færdiggjorte ejendomme, som er indregnet til dagsværdi.

Etape 1 består af 1 boligejendom med 16 lejemål og 5 rækkehuse på i alt 2.201 m<sup>2</sup>.

Etape 2 består af 1 boligejendom med 20 lejemål på i alt 2.031 m<sup>2</sup>.

Der er anvendt en diskonteringsfaktor efter skat (inkl. 2% forventet inflation) på 4,94% for både etape 1 og etape 2 (2024: 4,54%)

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.766 t.DKK. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point øge den samlede dagsværdi med 13.955 t.DKK.

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, at en udlejningsprocent på 100% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 1.159 kr/m<sup>2</sup>. For rækkehusene er det forudsat at en udlejningsprocent på 100% kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på 1.105 kr./m<sup>2</sup>. Det er forudsat, at lejeindtægter og driftsomkostninger vil følge inflationsniveauet på 2% i budgetperioden.

Ejendommene i etape 1 og etape 2 er indregnet til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på DKK 21.808.

Ekstern vurderingsmand har medvirket til værdiansættelsen af byggeretter for etape 3 & 4, som er indregnet til en dagsværdi på t. DKK 13.496 (2024: t.DKK 13.496)

#### 4. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået serviceaftale om levering af ejendomsservice og administration for virksomhedens ejendomme. Aftalerne kan opsiges med 4 henholdsvis 6 måneders varsel. Forpligtelsen andrager t.DKK 82 i bindingsperioden.

#### 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 56.200 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 105.790.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi 105.790 på t.DKK. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for forpligtelser overfor kreditinstitutter,

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kapitalejerne og komplementaren.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.