

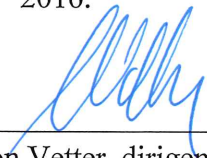
# Sparhammar Invest ApS

Århusvej 22, 8500 Grenaa  
CVR-nr.: 13 60 81 80

## Årsrapport for 2015/16

(1. juli 2015 - 30. juni 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21/11 2016.



Leon Vetter, dirigent



**Indholdsfortegnelse**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisionspåtegning	4 - 5
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Sparhammar Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 18. november 2016

Direktion:

Leon Vetter



## Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaverne i Sparhammar Invest ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sparhammar Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

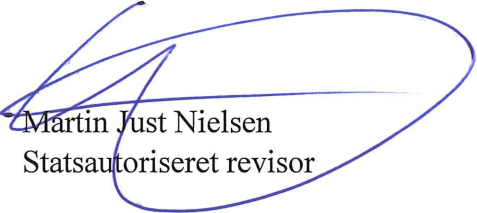
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 18. november 2016

### Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr.nr. 33534841



Martin Just Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sparhammar Invest ApS  
Århusvej 22  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 13 60 81 80  
Stiftet: 1. november 1989  
Hjemsted: Norddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### Direktion

Leon Vetter

### Pengeinstitut

Handelsbanken

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytorv 3  
8500 Grenaa

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 7.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Sparhammar Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## **Anvendt regnskabspraksis – fortsat**

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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 samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et forrentningskrav på mellem 3,2% og 8,2% p.a. (mellem 4,9% og 8,1% pr. 30/6 2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien med

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

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

**Resultatopgørelse**

Noter	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.509.164</b>	<b>2.462.531</b>
Personaleomkostninger	-529.066	-506.009
Værdiregulering på investeringsejendomme	0	1.000.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.980.097</b>	<b>2.956.523</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	106.405	112.743
Andre finansielle indtægter	461.847	1.726.051
1 Finansielle omkostninger	-3.197.052	-1.799.388
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.351.297</b>	<b>2.995.929</b>
2 Skat af årets resultat	-550.970	-51.108
<b>Årets resultat</b>	<b>800.327</b>	<b>2.944.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	800.327	-7.555.179
Udbytte for regnskabsåret	0	10.500.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>800.327</b>	<b>2.944.821</b>

**Balance**

Noter	30/06 2016	30/06 2015
Investeringsejendomme	66.711.515	66.711.515
3 Materielle anlægsaktiver i alt	66.711.515	66.711.515
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>66.711.515</b>	<b>66.711.515</b>
Tilgodehavende hos lejere og fraflyttere	26.544	24.908
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	7.148.859	6.640.182
Periodeafgrænsningsposter	0	1.036
Andre tilgodehavender	33.076	37.289
Tilgodehavende i alt	7.208.480	6.703.415
Værdipapirer	5.095.349	5.286.730
Likvide beholdninger	42.116	8.017
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.345.944</b>	<b>11.998.162</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>79.057.459</b>	<b>78.709.677</b>

**Balance**

Noter	30/06 2016	30/06 2015
Anparts kapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.040.824	240.498
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	10.500.000
<b>4 Egenkapital i alt</b>	<b>1.240.824</b>	<b>10.940.498</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.415.605	1.363.634
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.415.605</b>	<b>1.363.634</b>
Prioritetsgæld	42.909.536	42.050.344
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>42.909.536</b>	<b>42.050.344</b>
<b>5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>906.860</b>	<b>776.647</b>
Kreditinstitutter	468	6.872.665
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.832	169.996
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.692.375	13.806.806
Selskabsskat	528.720	67.603
Anden gæld	3.333.238	2.661.483
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	33.491.494	24.355.201
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>76.401.029</b>	<b>66.405.545</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>79.057.459</b>	<b>78.709.677</b>
<b>6 Eventualforpligtelser og sikkerheder</b>		
<b>7 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme</b>		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Mellemregning med tilknyttede virksomheder	356.905	257.289
Øvrige	2.840.148	1.542.099
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.197.052</b>	<b>1.799.388</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	498.999	29.721
Regulering af udskudt skat	51.971	21.387
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	550.970	51.108
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for tidligere år	29.721	37.882
Skyldig skat for 2016	498.999	29.721
	<hr/>	<hr/>
Skyldig selskabsskat	528.720	67.603
	<hr/>	<hr/>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/06 2015		63.560.576
Tilgang i året		0
Afgang i året		0
		<hr/>
Kostpris pr. 30/06 2016		63.560.576
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2015		3.150.939
Årets op- og nedskrivning		0
		<hr/>
Op/nedskrivninger pr. 30/06 2016		3.150.939
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2016		66.711.515
		<hr/>

## Noter

### 4. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 30/06 2015	200.000	240.498	10.500.000
Udbetalt udbytte	0	0	-10.500.000
Overført overskud	0	800.327	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 30/06 2016	200.000	1.040.824	0

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	43.816.396	906.860	38.976.133
	43.816.396	906.860	38.976.133

### 6. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 43.816, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 66.712.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, er der givet pant i værdipapirer i sikkerhedsdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 5.095.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, er der udstedt 2 ejerpantebreve på henholdsvis tkr. 6.000 og tkr. 3.675 med pant i værdipapirer i ejendommen Lillegade 2, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 11.250.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 4.500 med pant i værdipapirer i ejendommen Århusvej 22A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 8.830.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede (danske) indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Leon Vetter Holding Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.



## **7. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme**

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være

Kundenr.: 503