

**SPAP Invest ApS**  
**CVR-nr. 27628907**  
**Kollevej 1 C**  
**2830 Virum**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jacob Boye Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

SPAP Invest ApS  
Kollevej 1 C  
2830 Virum

CVR-nr.: 27628907  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jacob Boye Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for SPAP Invest 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 15.04.2016

### Direktion

Jacob Boye Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i SPAP Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SPAP Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15.04.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i investeringer i ejendomme og værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 701 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejelejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejemålet stilles til rådighed for lejer. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejeren.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>337.922</b>	<b>308</b>
Af- og nedskrivninger	1	(51.408)	(51)
<b>Driftsresultat</b>		<b>286.514</b>	<b>257</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.012.596	323
Andre finansielle omkostninger	3	(365.768)	(237)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>933.342</b>	<b>343</b>
Skat af ordinært resultat	4	(232.366)	(167)
<b>Årets resultat</b>		<b>700.976</b>	<b>176</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		700.976	176
		<b>700.976</b>	<b>176</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		3.997.374	4.049
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>3.997.374</u>	<u>4.049</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.997.374</u>	<u>4.049</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.565	154
Udskudt skat	6	36.740	252
<b>Tilgodehavender</b>		<u>97.305</u>	<u>406</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.698.765	3.704
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>5.698.765</u>	<u>3.704</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>52.809</u>	<u>23</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.848.879</u>	<u>4.133</u>
<b>Aktiver</b>		<u>9.846.253</u>	<u>8.182</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	125.000	125
Overført overskud eller underskud		1.500.832	800
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.625.832</u></b>	<b><u>925</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.491.605	1.926
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>2.491.605</u></b>	<b><u>1.926</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	86.000	72
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.311.257	5.024
Skyldig selskabsskat		8.158	26
Anden gæld		323.401	209
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.728.816</u></b>	<b><u>5.331</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.220.421</u></b>	<b><u>7.257</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.846.253</u></b>	<b><u>8.182</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	799.856	924.856
Årets resultat	0	700.976	700.976
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.500.832</b>	<b>1.625.832</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	51.408	51
	<b>51.408</b>	<b>51</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.000	1
Dagsværdireguleringer	953.621	279
Øvrige finansielle indtægter	50.975	43
	<b>1.012.596</b>	<b>323</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	251.686	173
Renteomkostninger i øvrigt	67.284	32
Dagsværdireguleringer	46.798	32
	<b>365.768</b>	<b>237</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	17.411	35
Ændring af udskudt skat	214.955	132
	<b>232.366</b>	<b>167</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		4.262.322
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>4.262.322</b>
Af- og nedskrivninger primo		(213.540)
Årets afskrivninger		(51.408)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(264.948)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>3.997.374</b>

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Fremførbare skattemæssige underskud	36.740	252
	<u>36.740</u>	<u>252</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1	125.000,00	125.000
	<u>1</u>		<u>125.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse.

	<u>Forfald</u> <u>inden 12</u> <u>måneder</u> <u>2014</u> <u>t.kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	72	86.000	2.491.605	2.151.192
	<u>72</u>	<u>86.000</u>	<u>2.491.605</u>	<u>2.151.192</u>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SPIP Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 2.581 t.kr. er sikret ved pant i ejendommen nom. 2.726 t.kr. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 3.997 t.kr.

Til sikkerhed for lån i CareCom A/S er der udstedt et ejerpantebrev nom. 750 t.kr. til Vækstfonden.