



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

**SPAABÆK EJENDOMME APS**  
**LÆRKEVÆNGET 4, KORUP, 5210 ODENSE NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. februar 2019

---

Preben Spaabæk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Spaabæk Ejendomme ApS Lærkevænget 4 Korup 5210 Odense NV
	E-mail: sae@sae.as
	CVR-nr.: 31 58 31 79
	Stiftet: 30. juni 2008
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Preben Spaabæk
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Fyn Søndergade 17 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Spaabæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. januar 2019

Direktion:

---

Preben Spaabæk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Spaabæk Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Spaabæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 27. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31412

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed.

### **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	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>67.977</b>	<b>68.792</b>
Af- og nedskrivninger.....		-17.000	-17.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>50.977</b>	<b>51.792</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-27.150	-28.922
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>23.827</b>	<b>22.870</b>
Skat af årets resultat.....	1	-5.236	-5.060
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>18.591</b>	<b>17.810</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		18.591	17.810
<b>I ALT</b> .....		<b>18.591</b>	<b>17.810</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		1.513.000	1.530.000
Materielle anlægsaktiver.....		1.513.000	1.530.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.513.000</b>	<b>1.530.000</b>
Likvide beholdninger.....		128.015	116.203
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>128.015</b>	<b>116.203</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.641.015</b>	<b>1.646.203</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital .....		125.000	125.000
Overført overskud.....		787.795	769.203
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>912.795</b>	<b>894.203</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		332.860	336.600
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>332.860</b>	<b>336.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		289.622	311.486
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>289.622</b>	<b>311.486</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	21.863	20.414
Selskabsskat.....		976	800
Anden gæld.....		82.899	82.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>105.738</b>	<b>103.914</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>395.360</b>	<b>415.400</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.641.015</b>	<b>1.646.203</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## NOTER

		2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		8.976	8.800	1
Regulering af udskudt skat.....		-3.740	-3.740	
		<b>5.236</b>	<b>5.060</b>	
 <b>Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	2
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	769.204	894.204	
Forslag til årets resultatdisponering.....		18.591	18.591	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>787.795</b>	<b>912.795</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt
	Afdrag 2018			
Gæld til realkreditinstitutter...	311.485	21.863	185.521	331.900
	20.414			
	<b>311.485</b>	<b>21.863</b>	<b>185.521</b>	<b>331.900</b>
				20.414
 <b>Eventualposter mv.</b>				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Der påhviler ejendommen en forpligtelse, hvis der indlægges vand og kloak.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendom.				
 <b>Medarbejderforhold</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:				
1 (2017: 1)				
Der har ikke været ansatte ud over selskabets direktør.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Spaabæk Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 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 nominal værdi.