

Spearhavoc Invest ApS

c/o City Ejendoms- og Administrationskontor A/S

Gothersgade 21, 2.

1123 København K

CVR-nr. 32 44 49 62

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24/6 2016

Morten Hemmingsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegnin	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Spearhavoc Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2016

Direktion

Morten Hemmingsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Spearhavoc Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Spearhavoc Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets årsrapport er ikke indberettet til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Den uafhængige revisors erklæringer

København, den 24. juni 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Bach
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Spearhavoc Invest ApS
c/o City Ejendoms- og Administrationskontor A/S
Gothersgade 21, 2.
1123 København K
CVR-nr.: 32 44 49 62
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Morten Hemmingsen

Revisor

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Ellebjergvej 52, 2.
2450 København SV

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er drive investeringsvirksomhed med køb og salg af fast ejendom og værdipapirer og at eje anparter og aktier i andre danske og udenlandske selskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 214.882, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.474.424.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31.12.15 beregnet ved kapitalisering af det fremtidige driftsafkast. Kapitaliseringen er baseret på ledelsens skøn under hensyntagen til ejendommens generelle stand og beliggenhed. Vi henviser endvidere til anvendt regnskabspraksis samt note 2 i årsregnskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spearhavoc Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved indtægter fra udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer, m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder". Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat 7%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer korrigeret for risikotillæg.

Andelsboliger er indregnet til andelsværdien i henhold til senest foreliggende årsrapport.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Selskabets beholdning af pantebreve er optaget til anskaffelsesværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Anvendt regnskabspraksis**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		516.772	294.573
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-170.000	-236.262
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		90.282	172.562
Finansielle indtægter		45.775	244.164
Finansielle omkostninger		<u>-829.290</u>	<u>-537.920</u>
Resultat før skat		-346.461	-62.883
Skat af årets resultat	1	<u>131.579</u>	<u>57.003</u>
Årets resultat		<u>-214.882</u>	<u>-5.880</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-214.882</u>	<u>-5.880</u>
		<u>-214.882</u>	<u>-5.880</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>19.206.600</u>	<u>19.376.601</u>
		<u>19.206.600</u>	<u>19.376.601</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>548.000</u>
		<u>0</u>	<u>548.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>19.206.600</u>	<u>19.924.601</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.332.429	1.414.076
Andre tilgodehavender		<u>7.886.138</u>	<u>7.931.019</u>
		<u>9.218.567</u>	<u>9.345.095</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.218.567</u>	<u>9.345.095</u>
AKTIVER I ALT		<u>28.425.167</u>	<u>29.269.696</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.349.424	1.564.306
Egenkapital i alt		1.474.424	1.689.306
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		191.809	320.607
Hensatte forpligtelser i alt		191.809	320.607
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Ansvarlig lånekapital		5.520.275	5.520.275
Gæld til realkreditinstitutter		9.742.000	9.742.000
Andre kreditinstitutter		2.473.639	2.496.456
		17.735.914	17.758.731
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker		27.746	27.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		241.432	72.525
Gæld til tilknyttede virksomheder		70.183	1.004.689
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		23.024	26.866
Anden gæld		8.660.635	8.369.547
		9.023.020	9.501.052
Gældsforpligtelser i alt		26.758.934	27.259.783
PASSIVER I ALT		28.425.167	29.269.696
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-96.083	-57.003
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.781	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-32.715</u>	<u>0</u>
	<u>-131.579</u>	<u>-57.003</u>

Noter til årsregnskabet

2 Investeringsejendomme

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>16.537.764</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>16.537.764</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	2.838.836
Årets værdireguleringer	<u>-170.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.668.836</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>19.206.600</u></u>

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31.12.15 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene.

Andelsboliger er indregnet til andelsværdien i henhold til senest foreliggende årsrapport.

Ved opgørelsen af det fremtidige løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ved værdiansættelserne pr. 31.12.15 er anvendt en afkastprocent på 7.

Hvis afkastkravet ændres med -0,5% vil dagsværdien ændres med t.kr. 1.554 og hvis afkastkravet ændres med +0,5% vil dagsværdien ændres med t.kr. -1.333.

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	<u>475.000</u>	<u>475.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>475.000</u>	<u>475.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-475.000	-475.000
Årets resultat	90.282	172.562
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>-90.282</u>	<u>-172.562</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-475.000</u>	<u>-475.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Fejfer og Iversen ApS	København	45%

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.564.306	1.689.306
Årets resultat	0	-214.882	-214.882
Egenkapital 31. december 2015	125.000	1.349.424	1.474.424

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	5.520.275	5.520.275	0	5.520.275
Gæld til realkreditinstitutter	9.742.000	9.742.000	0	9.742.000
Andre kreditinstitutter	2.496.456	2.473.639	0	0
	17.758.731	17.735.914	0	15.262.275

Noter til årsregnskabet

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 9.742 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør 19.207 tkr.

Selskabet har stillet solidarisk og ulimiteret selvskyldnerkaution for gældsforpligtelserne i det associerede selskab Fejfer og Iversen ApS, cvr-nr. 2961 7074. Selskabets egenkapital er pr. 31.12.15 negativ med 486 tkr.