

# Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

(Fuglebækvej 1D)  
2770 Kastrup  
Tlf. 32 51 42 21  
(Efter aftale)

Ellemarksvej 5  
4600 Køge  
Tlf. 56 65 04 00  
Fax 56 65 04 02  
CVR-nr. 32 14 98 63

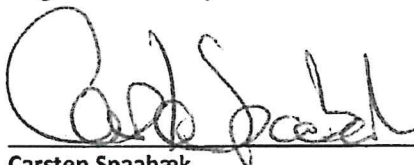
## SPAABÆK BOLIG ApS

Søvangsparken 49  
5300 Kerteminde

CVR-nr. 33 04 82 97

**Årsrapport for 2018**  
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. maj 2019



Carsten Spaabæk  
dirigent

---

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for SPAABÆK BOLIG 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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


Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 fortsat ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 27. maj 2019

Direktion



Carsten Spaabæk  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til ledelsen i SPAABÆK BOLIG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SPAABÆK BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

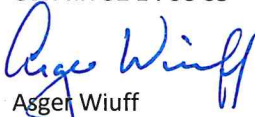
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 27. maj 2019

**Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen**

**Registreret revisionsanpartsselskab**

**CVR-nr. 32 14 98 63**



Asger Wiuff

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

**MNE-nr. mne5292**

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SPAABÆK BOLIG ApS  
Søvangsparken 49  
5300 Kerteminde

E-mail: carsten@profilprint.dk

CVR-nr.: 33 04 82 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 29. juni 2010

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Kerteminde

### Direktion

Carsten Spaabæk, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Ellemarksvej 5  
4600 Køge

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 23.956, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.119.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Det er stadig ledelsens forventning at selskabet kan reetablere egenkapitalen via egen indtjening inden for en kortere årrække.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPAABÆK BOLIG ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostning til revisor og øvrige diverse omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomskat mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger	100	år
-----------	-----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 gældsmetode 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>137.681</b>	<b>213.522</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>137.681</b>	<b>213.522</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-34.010	-34.010
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>103.671</b>	<b>179.512</b>
Finansielle indtægter		4.863	2.662
Finansielle omkostninger		-68.254	-68.102
<b>Resultat før skat</b>		<b>40.280</b>	<b>114.072</b>
Skat af årets resultat	2	-16.324	-32.560
<b>Årets resultat</b>		<b>23.956</b>	<b>81.512</b>
Overført resultat		23.956	81.512
		<b>23.956</b>	<b>81.512</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.395.637	3.429.647
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.395.637</u>	<u>3.429.647</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.395.637</u>	<u>3.429.647</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>40.735</u>	<u>99.985</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>40.735</u>	<u>99.985</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.436.372</u></u>	<u><u>3.529.632</u></u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		0	20.187
Overført resultat		-84.119	-128.262
<b>Egenkapital</b>	4	<u>-4.119</u>	<u>-28.075</u>
Gæld til realkreditinstitutter		497.407	533.078
Andre kreditinstitutter		725.000	725.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.222.407</u>	<u>1.258.078</u>
Gæld til realkreditinstitutter		35.892	30.264
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.891.310	2.008.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		146.727	146.955
Selskabsskat		16.324	32.560
Periodeafgrænsningsposter		27.585	0
Deposita		84.246	65.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.218.084</u>	<u>2.299.629</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>3.440.491</u>	<u>3.557.707</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u>3.436.372</u></u>	<u><u>3.529.632</u></u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	<u>16.324</u>	<u>32.560</u>		
	<b><u>16.324</u></b>	<b><u>32.560</u></b>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger		
Kostpris 1. januar 2018		<u>3.657.307</u>		
Kostpris 31. december 2018		<u>3.657.307</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		227.660		
Årets afskrivninger		34.010		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>261.670</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>3.395.637</u></b>		
<b>4 Egenkapital</b>	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	20.187	-128.262	-28.075
Overførsler, reserver	0	0	20.187	20.187
Årets resultat	0	-20.187	23.956	3.769
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-84.119</u></b>	<b><u>-4.119</u></b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Carsten Spaabæk Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen andre eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 792, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 3.395.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. t.kr. 1.525 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.