

Sparre Invest & Udvikling ApS
Nautrup 2
6100 Haderslev

CVR-nummer: 33883331

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. juni 2018

Erling Sparre
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Sparre Invest & Udvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 21. juni 2018

Direktion

Erling Sparre

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Sparre Invest & Udvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sparre Invest & Udvikling ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Tønder, den 21. juni 2018

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering, herunder i ejendomme samt konsulentbistand og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Selskabet har haft et positivt resultat i året, men er bevidst om selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver på statutidspunktet. Det er ledelsens overbevisning, at de ledelsesmæssige tiltag foretaget for at øge indtjeningen i selskabet vil medføre, at selskabet opnår en positiv indtjening for det kommende år.

Ledelsen vurderer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften. Dette forudsætter kreditinstitutternes fortsatte finansiering af driften for de kommende 12 måneder. På tidspunktet for aflæggelse af regnskabet er ledelsen i dialog herom, men der er ikke opnået endeligt tilsagn herom. Ledelsen vurderer på baggrund af dialogen med kreditgiverne, at der vil blive opnået tilsagn herom.

Ledelsen i tilknyttede virksomheder har givet tilsagn om fortsat at stille de eksisterende lån til rådighed for selskabet for de kommende 12 måneder. På denne baggrund er årsrapporten aflagt med antagelse om fortsat drift.

Vi henviser til afsnittet "usikkerhed om fortsat drift" i anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	65.665	133.596
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-44.998	-44.997
DRIFTSRESULTAT	20.667	88.599
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	129.591
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-59.420	-87.942
Andre finansielle omkostninger.....	-36.061	-69.159
RESULTAT FØR SKAT	-74.814	61.089
Skat af årets resultat.....	8.436	5.881
ÅRETS RESULTAT	-66.378	66.970
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-66.378	66.970
DISPONERET I ALT	-66.378	66.970

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	4.730.373	4.767.189
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.546	32.726
Materielle anlægsaktiver	4.754.919	4.799.915
ANLÆGSAKTIVER	4.754.919	4.799.915
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.900	43.937
Tilgodehavender	47.900	43.937
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
Likvide beholdninger	0	4.313
OMSÆTNINGSAKTIVER	47.900	48.250
AKTIVER	4.802.819	4.848.165

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

		2017	2016
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat.....		-374.410	-308.031
EGENKAPITAL	1	-294.410	-228.031
Prioritetsgæld.....		2.163.301	2.315.081
Kreditinstitutter.....		554.900	592.300
Deposita		56.910	53.450
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.775.111	2.960.831
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		188.000	189.000
Kreditinstitutter.....		661.322	556.761
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.253.520	1.174.261
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		219.276	195.343
Kortfristede gældsforpligtelser		2.322.118	2.115.365
GÆLDSFORPLIGTELSE		5.097.229	5.076.196
PASSIVER		4.802.819	4.848.165
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Selskabskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	-308.032	-66.378	-374.410
	<u>-228.032</u>	<u>-66.378</u>	<u>-294.410</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.465.082	2.313.301	150.000	1.550.000
Kreditinstitutter	631.300	592.900	38.000	401.000
Deposita	53.450	56.910	0	0
	<u>3.149.832</u>	<u>2.963.111</u>	<u>188.000</u>	<u>1.951.000</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationsselskabet Erling Sparre Holding ApS. Som helejet datterselskab til administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituttet på kr. 2.465.081 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på regnskabsafslutningstidspunktet udgør kr. 4.730.373.

Der er tinglyst et ejerpant på nominelt 1.175.000 kr. i selskabets ejendom som er i selskabets behold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Sparre Invest & Udvikling ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har tabt egenkapitalen. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Selskabet har haft et positivt resultat i året, men er bevidst om selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver på statutidspunktet. Det er ledelsens overbevisning, at de ledelsesmæssige tiltag foretaget for at øge indtjeningen i selskabet vil medføre, at selskabet opnår en positiv indtjening for det kommende år.

Ledelsen vurderer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften. Dette forudsætter kreditinstitutternes fortsatte finansiering af driften for de kommende 12 måneder. På tidspunktet for aflæggelse af regnskabet er ledelsen i dialog herom, men der er ikke opnået endeligt tilsagn herom. Ledelsen vurderer på baggrund af dialogen med kreditgiverne, at der vil blive opnået tilsagn herom.

Ledelsen i tilknyttede virksomheder har givet tilsagn om fortsat at stille de eksisterende lån til rådighed for selskabet for de kommende 12 måneder. På denne baggrund er årsrapporten aflagt med antagelse om fortsat drift.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Omkostninger til ejendommens drift

Omkostninger til ejendommens drift omfatter omkostninger til forsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	3.000.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

Såfremt ledelsen vurderer kapitalandelene er udsat for varig værdiforringelse nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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