

# Sparup Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Geelskovvej 43, 2830 Virum

**CVR-nummer 35 84 39 65**

## Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/6 2018**

---

Henrik Sparup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsregnskabet	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Sparup Ejendomme ApS Geelskovvej 43 2830 Virum  Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
<b>Direktion</b>	Henrik Sparup
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	5. maj 2014
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2017	2016	2015	2014
Bruttofortjeneste	164	95	51	-17
Resultat af primær drift	476	680	41	-19
Finansielle poster, netto	132	-16	-66	-42
Resultat før skat	1.142	2.364	-25	-60
<b>Årets resultat</b>	<b>1.043</b>	<b>2.232</b>	<b>-25</b>	<b>-60</b>
Anlægsaktiver	10.624	9.778	2.294	2.266
Omsætningsaktiver	71	60	55	27
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.695</b>	<b>9.838</b>	<b>2.349</b>	<b>2.293</b>
Selskabskapital	100	100	100	100
<b>Egenkapital</b>	<b>3.401</b>	<b>2.358</b>	<b>115</b>	<b>140</b>
Hensatte forpligtelser	229	131	0	0
Langfristet gæld	3.505	3.155	1.304	1.348
Kortfristet gæld	3.560	4.194	930	805
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.695</b>	<b>9.838</b>	<b>2.349</b>	<b>2.293</b>
<b>Nøgletal i %</b>				
Afkastningsgrad	4,5	6,9	1,8	-0,8
Likviditetsgrad	2,0	1,4	5,9	3,4
Soliditetsgrad	31,8	24,0	4,9	6,1
Forrentning af egenkapitalen	36,2	180,5	-19,6	-85,9

### Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været køb og drift af ejendomme, enten via direkte ejerskab eller via kapitalandele i ejendomsselskaber.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Sparup 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 16. juni 2018

### Direktion

Henrik Sparup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sparup Ejendomme ApS:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sparup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Helsingør, den 16. juni 2018

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274



## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sparup Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra at selskabets ejendomme fra indeværende regnskabsår er indregnet til dagsværdi og kapitalandele i associerede virksomheder fra indeværende regnskabsår er indregnet efter den indre værdis metode. Udskudt skat der knytter sig til selskabets ejendomme er reguleret i overensstemmelse hermed. Praksisændringen af ejendommene til dagsværdi og kapitalandele til indre værdis metode samt udskudt skat heraf reguleres over egenkapitalen primo året. Sammenligningstallene er tilpasset hertil.

Ændring af regnskabspraksis har medført en positiv nettopåvirkning på egenkapitalen på kr. 2.193.985 i forrige år.

### Generelt om indregning og måling

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

## Regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv..

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.. Udbytte fra 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Sparup Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Regnskabspraksis

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendoms markedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendoms type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investerings ejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Unoterede værdipapirer og kapitalandele indregnes til kostpris. I tilfælde af en lavere genindvindingsværdi nedskrives disse til denne lavere værdi.

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Sparup Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>164.366</b>	<b>95.213</b>
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	311.880	584.299
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>476.246</b>	<b>679.512</b>
Finansielle indtægter	245.996	75.000
Finansielle omkostninger	113.938	90.520
4 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	533.563	1.699.749
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.141.867</b>	<b>2.363.741</b>
1 Skat af årets resultat	98.721	131.583
<b>Årets resultat</b>	<b>1.043.146</b>	<b>2.232.158</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning til indre værdi	533.563	1.699.749
Overført til overført resultat	509.583	532.409
<b>Disponeret</b>	<b>1.043.146</b>	<b>2.232.158</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2017	2016
Grunde og bygninger	4.920.000	4.608.120
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.920.000</b>	<b>4.608.120</b>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.703.751	3.170.188
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.000.000	2.000.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5.703.751</b>	<b>5.170.188</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.623.751</b>	<b>9.778.308</b>
Tilgodehavende selskabsskat	35.110	0
Andre tilgodehavender	6.878	31.266
<b>Tilgodehavender</b>	<b>41.988</b>	<b>31.266</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>29.166</b>	<b>29.144</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>71.154</b>	<b>60.410</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.694.905</b>	<b>9.838.718</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	2.233.312	1.699.749
Overført resultat	1.067.505	557.922
Foreslået udbytte	0	0
<b>5 Egenkapital</b>	<b>3.400.817</b>	<b>2.357.671</b>
Hensættelser til udskudt skat	229.191	131.583
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>229.191</b>	<b>131.583</b>
Anden langfristet gæld	982.400	982.400
<b>6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>2.522.182</b>	<b>2.173.207</b>
<b>Langfristet gæld</b>	<b>3.504.582</b>	<b>3.155.607</b>
Gæld til pengeinstitut	5.710	0
<b>6 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt</b>	<b>164.200</b>	<b>124.274</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.320.500	4.028.895
Anden gæld	69.905	40.688
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.560.315</b>	<b>4.193.857</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>7.064.897</b>	<b>7.349.464</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.694.905</b>	<b>9.838.718</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
<b>1 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<p>Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på indhentede statistikker.</p>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	2.508	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	97.608	131.583
Skat vedrørende tidligere år	-1.395	0
	<b>98.721</b>	<b>131.583</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar		4.023.821
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsessum 31. december		4.023.821
Opskrivninger 1. januar 2017		584.299
Årets tilgang		311.880
Årets afgang		0
Opskrivninger 31. december 2017		896.179
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>4.920.000</b>



## Noter til årsregnskabet

### 4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Anskaffelsespris 1. januar 2017	1.470.439
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsespris 31. december 2017	<u>1.470.439</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.699.749
Årets resultatandel efter skat	533.563
Vedtaget udbytte	0
Værdiregulering 31. december 2017	<u>2.233.312</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 2017</b>	<b><u>3.703.751</u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	100.000	557.922	0
Overført til frie reserver	0	0	0
Årets resultat	0	509.583	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>1.067.505</u></b>	<b><u>0</u></b>
			Reserve for nettoopskrivning til indre værdi
Saldo 1. januar 2017			1.699.749
Vedtaget udbytte i kapitalandele			0
Årets resultat iht. Resultatdisponering			533.563
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>			<b><u>2.233.312</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
<b>6 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	1.865.382	1.659.260
Forfald 1-5 år	656.800	513.947
Forfald inden 1 år	164.200	124.274
	<b>2.686.382</b>	<b>2.297.481</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 2.936 med pant i grunde og bygninger med en bogført værdi t.kr. 4.920.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sparup Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling efter selskabsts stiftelse.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Henrik Sparup

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-244075751259  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2018 kl.: 13:39:54  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Sparup

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-244075751259  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2018 kl.: 13:39:54  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Borum Madsen

---

Som Revisor  
RID: 1287499581012  
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2018 kl.: 13:45:12  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b7131712TJUH11859553