

Sparup Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Geelskovvej 43, 2830 Virum

CVR-nummer 35 84 39 65

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

Henrik Sparup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sparup Ejendomme ApS Geelskovvej 43 2830 Virum Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Direktion	Henrik Sparup
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Jyske Bank Fændediget 1 A 4600 Køge
Stiftelsesdato	5. maj 2014
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2015	2014
Bruttofortjeneste	51	-17
Resultat af primær drift	41	-19
Finansielle poster, netto	-66	-42
Resultat før skat	-25	-60
Årets resultat	-25	-60
Anlægsaktiver	2.294	2.266
Omsætningsaktiver	55	27
Aktiver i alt	2.349	2.293
Selskabskapital	100	100
Egenkapital	115	140
Langfristet gæld	1.304	1.348
Kortfristet gæld	930	805
Passiver i alt	2.349	2.293
Nøgletal i %		
Afkastningsgrad	1,7	-0,8
Likviditetsgrad	5,9	3,4
Soliditetsgrad	4,9	6,1
Forrentning af egenkapitalen	-15,9	-85,7

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

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

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og har været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret. Selskabets investeringer har udviklet sig i positiv retning og der er i 2016 modtaget udbytte fra et underliggende selskab på kr. 75.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 10. juni 2016

Direktion

Henrik Sparup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sparup Ejendomme ApS:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sparup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendt regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Helsingør, den 10. juni 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Niels Borum Madsen

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sparup Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

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.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

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

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at indtægterne forfalder til betaling. Lejeindtægter henføres til den periode de vedrører.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

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 realkredittån 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 administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Bygninger	20 – 50	år
-----------	---------	----

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytter fra de enkelte tilknyttede og associerede virksomheder. Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat for de sambeskattede virksomheder indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Sparup Holding ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
	50.833	-17.038
2	9.347	1.464
	41.486	-18.502
	66.427	41.855
	-24.941	-60.357
1	0	0
	-24.941	-60.357
Resultatdisponering:		
	-24.941	-60.357
	-24.941	-60.357

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Grunde og bygninger	623.415	595.196
2 Materielle anlægsaktiver	<u>623.415</u>	<u>595.196</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	670.439	670.439
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>1.670.439</u>	<u>1.670.439</u>
Anlægsaktiver	<u>2.293.854</u>	<u>2.265.635</u>
Andre tilgodehavender	9.686	16.906
Tilgodehavender	<u>9.686</u>	<u>16.906</u>
Likvide beholdninger	<u>45.550</u>	<u>10.399</u>
Omsætningsaktiver	<u>55.236</u>	<u>27.305</u>
Aktiver i alt	<u>2.349.090</u>	<u>2.292.940</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	100.000	100.000
Overført resultat	14.702	-60.357
Overkurs ved emission	0	100.000
3 Egenkapital	114.702	139.643
Anden langfristet gæld	903.000	903.000
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	400.905	445.039
Langfristet gæld	1.303.905	1.348.039
4 Kreditinstitutter i øvrigt	44.309	42.798
Gæld til tilknyttede virksomheder	868.894	743.205
Anden gæld	17.280	19.255
Kortfristet gæld	930.483	805.258
Gæld i alt	2.234.388	2.153.297
Passiver i alt	2.349.090	2.292.940
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2014	
1 Skat af årets resultat			
Aktuel skat af årets resultat	0	0	
	0	0	
2 Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	
Anskaffelsessum 1. januar		596.660	
Årets tilgang		37.566	
Årets afgang		0	
Anskaffelsessum 31. december		634.226	
Afskrivninger 1. januar		1.464	
Årets afskrivninger		9.347	
Afskrivninger 31. december		10.811	
Regnskabsmæssig værdi 31. december		623.415	
3 Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Overkurs ved emission
Egenkapital 1. januar	100.000	-60.357	100.000
Overført til frie reserver	0	100.000	-100.000
Årets resultat	0	-24.941	0
Egenkapital 31. december	100.000	14.702	0

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	<hr/>	<hr/>
4 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	207.387	258.123
Forfald 1-5 år	193.518	186.916
Forfald inden 1 år	44.309	42.798
	<hr/>	<hr/>
	445.214	487.837
	<hr/>	<hr/>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 480 med pant i grunde og bygninger med en bogført værdi t.kr. 623.

Der afgivet solidarisk selvskylderkaution for alt mellemværende af Henrik Sparup og Sparup Holding ApS

6 Eventualforpligtelser

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