



## SP53 ApS

Vester Voldgade 5  
1552 København V  
CVR-nr. 36712724

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.02.2023

---

**Claus Frederiksen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SP53 ApS

Vester Voldgade 5

1552 København V

CVR-nr.: 36712724

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Claus Frederiksen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for SP53 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17.02.2023

**Direktion**

**Claus Frederiksen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i SP53 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SP53 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 17.02.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Claus Jorch Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33712

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Årets resultat blev et overskud på 1.793 t.kr., hvorefter egenkapitalen udgør 20.574 t.kr.

Årets resultat vurderes tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.791.080</b>	<b>2.693.048</b>
Af- og nedskrivninger		(160.283)	(160.283)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.630.797</b>	<b>2.532.765</b>
Andre finansielle indtægter		546.610	340.797
Andre finansielle omkostninger		(879.053)	(545.097)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.298.354</b>	<b>2.328.465</b>
Skat af årets resultat	1	(505.637)	(441.614)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.792.717</b>	<b>1.886.851</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	600.000
Overført resultat		292.717	1.286.851
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.792.717</b>	<b>1.886.851</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		35.200.000	35.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		85.401	145.684
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>35.285.401</b>	<b>35.445.684</b>
Andre tilgodehavender		6.000.000	6.000.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.285.401</b>	<b>41.445.684</b>
Andre tilgodehavender		2.700.000	3.500.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.700.000</b>	<b>3.500.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.571.115</b>	<b>2.660.337</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.271.115</b>	<b>6.160.337</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.556.516</b>	<b>47.606.021</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	3	100.000	100.000
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		0	237.188
Overført overskud eller underskud		18.973.735	18.207.080
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>20.573.735</b>	<b>19.144.268</b>
Udskudt skat		6.255.903	6.171.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.255.903</b>	<b>6.171.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.478.420	18.998.252
Deposita		1.446.769	1.404.803
Anden gæld	4	0	303.526
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>16.925.189</b>	<b>20.706.581</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	846.843	655.588
Modtagne forudbetalinger fra kunder		241.133	234.134
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		21.039	21.039
Skyldig skat		276.110	294.858
Anden gæld	6	416.564	377.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.801.689</b>	<b>1.583.572</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.726.878</b>	<b>22.290.153</b>
<b>Passiver</b>		<b>45.556.516</b>	<b>47.606.021</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	237.188	18.207.080	600.000	19.144.268
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(600.000)	(600.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	303.526	0	303.526
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(66.776)	0	(66.776)
Opløsning af reserver	0	(237.188)	237.188	0	0
Årets resultat	0	0	292.717	1.500.000	1.792.717
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	<b>18.973.735</b>	<b>1.500.000</b>	<b>20.573.735</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	421.334	427.947
Ændring af udskudt skat	84.303	13.667
	<b>505.637</b>	<b>441.614</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	36.000.000	301.415
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.000.000</b>	<b>301.415</b>
Af- og nedskrivninger primo	(700.000)	(155.731)
Årets afskrivninger	(100.000)	(60.283)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(800.000)</b>	<b>(216.014)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.200.000</b>	<b>85.401</b>

## 3 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	100	1000	100.000
	<b>100</b>		<b>100.000</b>

## 4 Anden gæld (langfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Afledte finansielle instrumenter	0	303.526
	<b>0</b>	<b>303.526</b>

Selskabet har afledte finansielle instrumenter i form af en indgået renteswap.

Dagsværdien måles på grundlag af den modtagne handelsrapport fra banken. Renteswappen er dog afviklet inden 31.12.2022 hvorfor værdien herfor udgør 0 kr. på balancedagen.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	846.843	655.588	15.478.420	12.083.598
Deposita	0	0	1.446.769	0
	<b>846.843</b>	<b>655.588</b>	<b>16.925.189</b>	<b>12.083.598</b>

## 6 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	355.316	336.694
Anden gæld i øvrigt	61.248	41.259
	<b>416.564</b>	<b>377.953</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværender er der deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 35.200 t.kr.

## 8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

SP53 Holding ApS, Vester Voldgade 5, 1552 København V ejer alle anparter i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
	<b>År</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostningerne direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstider:

Investeringsjendomme: 50 år

Investeringsjendomme nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.