

---

# ***Spitfire Ejendomme ApS***

Ulrikkenborg Allé 61, 2800 Kgs. Lyngby

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 37 44 16 78

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/5 2019

Thomas Black-Petersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Spitfire Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 21. maj 2019

## Direktion

Thomas Black-Petersen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Spitfire Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's 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.

Hillerød, den 21. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Spitfire Ejendomme ApS  
Ulrikkenborg Allé 61  
2800 Kgs. Lyngby  
E-mail: [kundenavn@kundenavn.dk](mailto:kundenavn@kundenavn.dk)

CVR-nr.: 37 44 16 78  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. februar 2016  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Kgs. Lyngby

### Direktion

Thomas Black-Petersen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
Telefax 48 26 58 33  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>814.937</b>	<b>461.040</b>
Personaleomkostninger	2	-20.253	-3.331
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-424.258	-250.924
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>370.426</b>	<b>206.785</b>
Finansielle indtægter	4	0	5.330
Finansielle omkostninger	5	-738.151	-820.846
<b>Resultat før skat</b>		<b>-367.725</b>	<b>-608.731</b>
Skat af årets resultat	6	-12.438	51.865
<b>Årets resultat</b>		<b>-380.163</b>	<b>-556.866</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-380.163	-556.866
		<b>-380.163</b>	<b>-556.866</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		25.406.947	21.383.465
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>25.406.947</b>	<b>21.383.465</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.406.947</b>	<b>21.383.465</b>
Andre tilgodehavender		10.391	0
Udskudt skatteaktiv		56.565	69.003
Periodeafgrænsningsposter		2.775	5.617
<b>Tilgodehavender</b>		<b>69.731</b>	<b>74.620</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.601</b>	<b>450.063</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>71.332</b>	<b>524.683</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.478.279</b>	<b>21.908.148</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.968.827	1.348.990
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>4.018.827</b>	<b>1.398.990</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.252.746	16.538.671
Deposita		330.480	347.788
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>16.583.226</b>	<b>16.886.459</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	286.022	287.713
Kreditinstitutter		52.726	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		221.285	54.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.125.930	2.865.417
Anden gæld		8.776	206.581
Periodeafgrænsningsposter		181.487	208.288
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.876.226</b>	<b>3.622.699</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.459.452</b>	<b>20.509.158</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.478.279</b>	<b>21.908.148</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at erhverve fast ejendom samt foretage yderligere investeringer efter ledelsens skøn.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	20.253	3.331
	<b>20.253</b>	<b>3.331</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	424.258	250.924
	<b>424.258</b>	<b>250.924</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	5.330
	<b>0</b>	<b>5.330</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	98.924	5.872
Andre finansielle omkostninger	639.227	536.349
Kursreguleringer omkostninger	0	278.625
	<b>738.151</b>	<b>820.846</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	12.438	-51.865
	<b>12.438</b>	<b>-51.865</b>

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	21.771.151
Tilgang i årets løb	4.447.740
Kostpris 31. december	26.218.891
Ned- og afskrivninger 1. januar	387.686
Årets afskrivninger	424.258
Ned- og afskrivninger 31. december	811.944
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.406.947</b>

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.348.990	1.398.990
Tilskud fra koncern	0	3.000.000	3.000.000
Årets resultat	0	-380.163	-380.163
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>3.968.827</b>	<b>4.018.827</b>

Selskabskapitalen består af 1 anpart er à nominelt DKK 50.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.193.255	15.392.073
Mellem 1 og 5 år	10.059.491	1.146.598
Langfristet del	<u>16.252.746</u>	<u>16.538.671</u>
Inden for 1 år	<u>286.022</u>	<u>287.713</u>
	<b><u>16.538.768</u></b>	<b><u>16.826.384</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>330.480</u>	<u>347.788</u>
Langfristet del	<u>330.480</u>	<u>347.788</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>330.480</u></b>	<b><u>347.788</u></b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	25.406.947	21.383.465
---	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Spitfire Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2018.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spitfire Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer og ydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi samt værdi af grunde, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.