
Spitfire Ejendomme ApS

Ulrikkenborg Allé 61, 2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 44 16 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/06 2023

Thomas Black-Petersen
Dirigent



pwc

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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 28. juni 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 28. juni 2023

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

CVR-nr.: 37 44 16 78
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. februar 2016
Regnskabsår: 7. regnskabsår
Hjemstedskommune: Kgs. Lyngby

Direktion

Thomas Black-Petersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød
Telefon 48 25 35 00
www.pwc.dk

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 1.189.255 | 1.291.904 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | -2.900.000 | 175.222 |
| Bruttotab | | -1.710.745 | 1.467.126 |
| Finansielle indtægter | 3 | 8.802 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -839.995 | -802.980 |
| Resultat før skat | | -2.541.938 | 664.146 |
| Skat af årets resultat | 4 | 559.227 | -146.105 |
| Årets resultat | | -1.982.711 | 518.041 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|-------------------|----------------|
| Overført resultat | | -1.982.711 | 518.041 |
| | | -1.982.711 | 518.041 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 33.900.000 | 36.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 33.900.000 | 36.800.000 |
| Anlægsaktiver | | 33.900.000 | 36.800.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 280.860 | 432.519 |
| Tilgodehavender | | 280.860 | 432.519 |
| Likvide beholdninger | | 283.435 | 238.113 |
| Omsætningsaktiver | | 564.295 | 670.632 |
| Aktiver | | 34.464.295 | 37.470.632 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 9.058.630 | 11.041.341 |
| Egenkapital | | 9.108.630 | 11.091.341 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 925.917 | 1.562.725 |
| Hensatte forpligtelser | | 925.917 | 1.562.725 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 23.331.410 | 23.697.104 |
| Deposita | | 333.099 | 351.499 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 23.664.509 | 24.048.603 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 390.000 | 407.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 34.000 | 16.000 |
| Anden gæld | | 3.758 | 4.735 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 337.481 | 340.228 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 765.239 | 767.963 |
| Gældsforpligtelser | | 24.429.748 | 24.816.566 |
| Passiver | | 34.464.295 | 37.470.632 |
| Hovedaktivitet | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 11.041.341 | 11.091.341 |
| Årets resultat | 0 | -1.982.711 | -1.982.711 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | 9.058.630 | 9.108.630 |

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

| | <u>2022</u> DKK | <u>2021</u> DKK |
|---|------------------------|--|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | <u>8.802</u> | <u>0</u> |
| | <u>8.802</u> | <u>0</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 77.581 | 106.304 |
| Årets udskudte skat | <u>-636.808</u> | <u>39.801</u> |
| | <u>-559.227</u> | <u>146.105</u> |
| 5 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | | <u>30.657.096</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>30.657.096</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | | 6.142.904 |
| Årets værdireguleringer | | <u>-2.900.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december | | <u>3.242.904</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>33.900.000</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for beboelsesejendomme beliggende i København Ø er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 745.200 og en indregnet forrentning på 4,60 %.

Dagsværdien for beboelsesejendomme beliggende centralt i Gentofte er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 619.500 og en indregnet forrentning på 3,50 %.

Den opgjorte værdi for ejendommene udgør herefter kr. 33.900.000.

Den opgjorte værdi medfører en værdiregulering af ejendommene på kr. - 2.900.000.

6 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:

| | 2022 DKK | 2021 DKK |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 21.660.000 | 22.020.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.671.410 | 1.677.104 |
| Langfristet del | 23.331.410 | 23.697.104 |
| Inden for 1 år | 390.000 | 407.000 |
| | 23.721.410 | 24.104.104 |
| Deposita | | |
| Mellem 1 og 5 år | 333.099 | 351.499 |
| Langfristet del | 333.099 | 351.499 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 333.099 | 351.499 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2022</u> DKK | <u>2021</u> DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| 7 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 | 33.900.000 | 36.800.000 |

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 2022.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spitfire Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen ud fra lejeperioden, hvor lejemålet er udlejet

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.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Det er ledelsens vurdering at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien for investeringsjendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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.

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.