
Spitfire Ejendomme ApS

Ulrikkenborg Allé 61, 2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 37 44 16 78

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 04/06 2021

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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 4. juni 2021

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 2020 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 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 4. juni 2021

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: 5. 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	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.178.941	952.829
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.811.550	2.263.473
Bruttofortjeneste		3.990.491	3.216.302
Finansielle omkostninger	2	-1.145.835	-879.874
Resultat før skat		2.844.656	2.336.428
Skat af årets resultat	3	-625.804	-514.014
Årets resultat		2.218.852	1.822.414

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.218.852	1.822.414
		2.218.852	1.822.414

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		36.700.000	32.600.000
Materielle anlægsaktiver	4	36.700.000	32.600.000
Anlægsaktiver		36.700.000	32.600.000
Andre tilgodehavender		0	887
Tilgodehavender		0	887
Likvide beholdninger		1.252.133	1.492.346
Omsætningsaktiver		1.252.133	1.493.233
Aktiver		37.952.133	34.093.233

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.523.301	8.304.449
Egenkapital		10.573.301	8.354.449
Hensættelse til udskudt skat		1.522.924	937.292
Hensatte forpligtelser		1.522.924	937.292
Gæld til realkreditinstitutter		24.094.085	19.796.710
Deposita		418.044	392.916
Langfristede gældsforpligtelser	5	24.512.129	20.189.626
Gæld til realkreditinstitutter	5	413.100	285.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.067	146.792
Gæld til tilknyttede virksomheder		466.645	3.857.245
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.906	421
Anden gæld		2.221	0
Periodeafgrænsningsposter		331.840	321.872
Kortfristede gældsforpligtelser		1.343.779	4.611.866
Gældsforpligtelser		25.855.908	24.801.492
Passiver		37.952.133	34.093.233
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

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	8.304.449	8.354.449
Årets resultat	0	2.218.852	2.218.852
Egenkapital 31. december	50.000	10.523.301	10.573.301

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	2020 DKK	2019 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	69.228	97.119
Andre finansielle omkostninger	1.076.607	782.755
	1.145.835	879.874
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	40.172	0
Årets udskudte skat	585.632	514.014
	625.804	514.014
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		29.443.868
Tilgang i årets løb		1.288.449
Kostpris 31. december		30.732.317
Værdireguleringer 1. januar		3.156.133
Årets værdireguleringer		2.811.550
Værdireguleringer 31. december		5.967.683
Regnskabsmæssig værdi 31. december		36.700.000

Noter til årsregnskabet

4 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. 736.000 og en indregnet forrentning på 4,25 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendomme på kr. 17.300.000.

Dagsværdien for beboelsesejendom beliggende centralt i Gentofte er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 631.400 og en indregnet forrentning på 3,25 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendom på kr. 19.400.000. Den opgjorte værdi medfører en værdiregulering af ejendommene på kr. 2.811.550.

5 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	22.321.000	18.652.648
Mellem 1 og 5 år	1.773.085	1.144.062
Langfristet del	24.094.085	19.796.710
Inden for 1 år	413.100	285.536
	24.507.185	20.082.246
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	418.044	392.916
Langfristet del	418.044	392.916
Inden for 1 år	0	0
	418.044	392.916

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
6 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	36.700.000	32.600.000

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 2020.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spitfire Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabets ejendomme har hidtil været værdiansat efter kostprismetoden minus afskrivninger på baggrund af forventet levetid og skrapværdi. For at vise et mere retvisende billede af selskabets aktiver m.m. optages ejendommene som investeringesejendomme til dagsværdi på baggrund af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Sammenligningstal for sidste år er tilpasset.

Ændringen har medført en forhøjelse af resultat efter skat for indeværende år med kr. 2.777.160 samt en forhøjelse af egenkapitalen med kr. 7.586.011.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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 klassifikation 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 gældsmetode 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.

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 acontoskatte. 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 nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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