

SPRINGSTRUP EJENDOMME ApS

Toftegade 7
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/05/2019

Børge Pedersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SPRINGSTRUP EJENDOMME ApS Toftegade 7 4000 Roskilde Telefonnummer: 23390029 CVR-nr: 37540218 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Revisor	REVIDA REVISIONSANPARTSSELSKAB Tækkemandsvej 1 4300 Holbæk DK Danmark CVR-nr: 87948412 P-enhed: 1004444561

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2018 og årsberetningen for Springstrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for klasse B selskaber.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen ønsker fortsat ikke at være underlagt revision af årsregnskabet, og det erklæres, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Roskilde, den 31/01/2019

Direktion

Børge Christian Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Springstrup Ejendomme

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

Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsafleggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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.

Holbæk, 31/01/2019

Lasse Hougaard Larsen , mne15627
Registreret revisor
REVIDA REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 87948412

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Økonomisk udvikling

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2018 udviser et positivt resultat, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udgang

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019

Ledelsen forventer, at år 2019 vil være overskudsgivende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Selskabets omsætning mv. vises ikke i årsregnskabet jf. Årsregnskabslovens § 32.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indbetalinger fra lejerne.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og –omkostninger, kursregulering af værdipapirer. Endvidere indgår tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen samt renter af eventuel regulering af tidligere års skatter.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22 % af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Den del af skatten, der som følge af forskellig skattemæssig og regnskabsmæssig behandling er udskudt til betaling i efterfølgende år, er opgjort efter gældende skatteprocent og opført som udskudt skat under hensættelser.

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 skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Børge Pedersen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagspris/salgsværdi på baggrund af ejendommens indtjeningsevne. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, forbrug, vedligeholdelse m.m. som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med afkastkrav på 9,5%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet osv.

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelsen foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Omregning af beløb i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller tilnærmet kurs.

Tilgodehavende og gæld i fremmed valuta indregnes til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre driftsindtægter		0	1.362.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-190.000
Bruttoresultat		1.461.944	1.172.000
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.461.944	1.612.701
Personaleomkostninger	1	-360.000	-150.000
Resultat af ordinær primær drift		110.194	2.634.701
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			-190.000
Andre finansielle indtægter		479.353	443.432
Øvrige finansielle omkostninger		-894.926	-869.945
Ordinært resultat før skat		686.371	2.208.188
Skat af årets resultat	2	-152.432	-464.976
Årets resultat		533.939	1.743.212
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	0
Overført resultat		-9.466.061	1.743.212
I alt		533.939	1.743.212

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		24.500.000	24.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		24.500.000	24.500.000
Anlægsaktiver i alt		24.500.000	24.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.254.314	15.181.925
Andre tilgodehavender		0	1.672.000
Tilgodehavender i alt		17.254.314	16.853.925
Omsætningsaktiver i alt		17.254.314	16.853.925
Aktiver i alt		41.754.314	41.353.925

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	3	1.050.000	1.050.000
Reserve for opskrivninger		6.693.072	6.693.072
Overført resultat		2.029.260	11.495.321
Forslag til udbytte		10.000.000	0
Egenkapital i alt		19.772.332	19.238.393
Hensættelse til udskudt skat		3.033.000	2.950.000
Hensatte forpligtelser i alt		3.033.000	2.950.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.629.094	9.060.700
Gæld til banker		5.964.696	1.817.089
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.593.790	10.877.789
Gæld til realkreditinstitutter		460.000	600.000
Gæld til banker		1.256.293	5.150.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser		186.034	22.000
Skyldig selskabsskat		69.432	382.976
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.383.433	2.131.913
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.355.192	8.287.743
Gældsforpligtelser i alt		18.948.982	19.165.532
Passiver i alt		41.754.314	41.353.925

Noter

1. Personaleomkostninger

Antal ansatte: 1	2018	2017
	kr.	kr.
Lønninger og vederlag	360.000	150.000
	360.000	150.000

2. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	69.432	382.976
Ændring af udskudt skat	83.000	82.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	152.432	464.976

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 1.050 anparter a kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejer-pantebreve for nom. kr. 8.500.000, med pant i ejendommene Springstrup 7, 9 og 11.

Ejerpantebrevene ligger endvidere til sikkerhed for søsterselskaberne Børge Pedersen Ejendomme ApS og Alpha Plast ApS samt moderselskabet Børge Pedersen Holding ApS mellemværende med kreditinstitutter.

Selskabet har overfor søsterselskaberne Børge Pedersen Ejendomme ApS og Alpha Plast ApS afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for alt mellemværende.

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 9.515.000 og den samlede regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 24.500.000.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af :
Børge Pedersen Holding ApS, Toftegade 7, 4000 Roskilde

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1