

**SPS 19 ApS**  
Frydendalsvej 14, 1809 Frederiksberg C

**CVR-nr. 39 12 05 42**

**Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **16. december 2019**.

---

Larissa Bochineck  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for SPS 19 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 21. oktober 2019

### **Direktion**

Larissa Garcia Bochineck

### **Bestyrelse**

Martin Bochineck

Larissa Garcia Bochineck

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i SPS 19 ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for SPS 19 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. oktober 2019

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SPS 19 ApS Frydendalsvej 14 1809 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 39 12 05 42
	Stiftet: 27. november 2017
	Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Bestyrelse</b>	Martin Bochineck Larissa Garcia Bochineck
<b>Direktion</b>	Larissa Garcia Bochineck
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -690.323 kr. mod -139.032 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.133.245 kr. mod -387.790 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet følge af den igangværende ombygning af ejendommen.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/7 2018 - 30/6 2019 kr.	27/11 2017 - 30/6 2018 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-690.323</b>	<b>-139.032</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-42.329
<b>Driftsresultat</b>	<b>-690.323</b>	<b>-181.361</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-760.940	-316.429
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.451.263</b>	<b>-497.790</b>
Skat af årets resultat	318.018	110.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.133.245</b>	<b>-387.790</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.133.245	-387.790
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.133.245</b>	<b>-387.790</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	45.000.000	40.443.870
	Materielle anlægsaktiver i alt	45.000.000	40.443.870
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.000.000</b>	<b>40.443.870</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	0	110.000
	Periodeafgrænsningsposter	8.812	0
	Tilgodehavender i alt	8.812	110.000
	Likvide beholdninger	0	402.615
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.812</b>	<b>512.615</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>45.008.812</b>	<b>40.956.485</b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
2 Overført resultat	-1.521.035	-387.790
2 Reserve for opskrivninger	1.833.065	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.312.030</u></b>	<b><u>4.612.210</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	89.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>89.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til associerede virksomheder	36.957.865	36.316.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.957.865</u>	<u>36.316.150</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.481.284	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.161.133	28.125
Anden gæld	7.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.649.917</u>	<u>28.125</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>39.607.782</u></b>	<b><u>36.344.275</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>45.008.812</u></b>	<b><u>40.956.485</u></b>

## Noter

	1/7 2018 - 30/6 2019 kr.	27/11 2017 - 30/6 2018 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2018	40.486.199	0
Tilgang i årets løb	<u>2.206.047</u>	<u>40.486.199</u>
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>42.692.246</u></b>	<b><u>40.486.199</u></b>
Årets opskrivning	<u>2.350.083</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>2.350.083</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-42.329	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-42.329</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>-42.329</u></b>	<b><u>-42.329</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>45.000.000</u></b>	<b><u>40.443.870</u></b>

Der foretages ikke afskrivninger på bygninger og installationer, mens ejendommen ombygges til beboelsesformål.

## 2. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Reserve for opskrivninger kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2018	5.000.000	-387.790	0	4.612.210
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.133.245	0	-1.133.245
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.833.065</u>	<u>1.833.065</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>-1.521.035</u></b>	<b><u>1.833.065</u></b>	<b><u>5.312.030</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SPS 19 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til omkostninger vedrørende drift af ejendom samt administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	75 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Såfremt ejendommen er under gengribende ombygning foretages der ikke afskrivninger.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Larissa Garcia Bochineck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-107217044228

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-12-09 08:55:01Z

NEM ID 

## Larissa Garcia Bochineck

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-107217044228

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-12-09 08:55:01Z

NEM ID 

## Martin Bochineck

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Martin Bochineck

Serienummer: PID:9208-2002-2-104348099962

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-12-15 12:03:49Z

NEM ID 

## Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thorntion

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2019-12-16 08:33:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EUP80-P522X-EVFE-1LMXY-XTM7K-1B3D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>