

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

CVR-nr. 39 12 05 42

**Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2020.

---

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 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 25. november 2020

### **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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. november 2020

### **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 2019 - 30. juni 2020
<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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen, har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret gennemsnitlig afkastkrav på 3,0 % er dagsværdien for ejendommen mio.kr. 70. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommenes værdi med henholdsvis ca. mio.kr. -5,4 og ca. mio.kr. 6,4.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -478 t.kr. mod -690 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 3.963 t.kr. mod 700 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet som følge af den igangværende ombygning af ejendommen.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-478.203</b>	<b>-690.323</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.317.471	2.350.083
Øvrige finansielle omkostninger	-1.757.877	-760.940
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.081.391</b>	<b>898.820</b>
Skat af årets resultat	-1.118.012	-199.000
<b>Årets resultat</b>	<b>3.963.379</b>	<b>699.820</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.963.379	699.820
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.963.379</b>	<b>699.820</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	70.000.000	45.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.000.000</u>	<u>45.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>70.000.000</u></b>	<b><u>45.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	163.988	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.094</u>	<u>8.812</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>175.082</u>	<u>8.812</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>175.082</u></b>	<b><u>8.812</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>70.175.082</u></b>	<b><u>45.008.812</u></b>



**Balance 30. juni**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
2 Overført resultat	4.275.409	312.029
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.275.409</b>	<b>5.312.029</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.371.000	89.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.371.000</b>	<b>89.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	48.165.546	0
Gæld til associerede virksomheder	0	36.957.865
Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.165.546	36.957.865
Gæld til pengeinstitutter	9.257.096	1.481.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.105.935	1.161.134
Anden gæld	96	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.363.127	2.649.918
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>59.528.673</b>	<b>39.607.783</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>70.175.082</b>	<b>45.008.812</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4 Eventualposter</b>		

## Noter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	42.692.246	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	40.486.199
Tilgang i årets løb	<u>17.682.529</u>	<u>2.206.047</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>60.374.775</u></b>	<b><u>42.692.246</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	2.307.754	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis 30. juni	0	2.307.754
Årets regulering til dagsværdi	<u>7.317.471</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>9.625.225</u></b>	<b><u>2.307.754</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>70.000.000</u></b>	<b><u>45.000.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,0%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 5.385 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 9.275 t.kr. til 3.890 t.kr.

## Noter

---

### 2. Egenkapital

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. juli	5.000.000	312.030	5.312.030
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>3.963.379</u>	<u>3.963.379</u>
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>4.275.409</u></b>	<b><u>9.275.409</u></b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 9.257 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 70.000 t.kr.

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er indtrådt i den nationale sambeskatning med Tanio Ventures ApS, CVR-nr. 25367952 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ejendom klassificeres som en investeringsejendom og måles til dagsværdi. Tidligere var ejendommen klassificeret som materielt anlægsaktiv og blev derfor målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af af- og nedskrivninger.

Sammenmenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation. Den foretagne klassifikationsændring har en resultatmæssig effekt for regnskabet 2019/20 på t.kr. 5.708 og ingen regulering af egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, 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.

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 vedrørende drift af ejendommen samt administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SPS 19 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

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

2020-11-26 15:07:06Z

NEM ID 

## Larissa Garcia Bochineck

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-107217044228

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-11-26 15:07:06Z

NEM ID 

## Martin Bochineck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-104348099962

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-12-05 16:01:33Z

NEM ID 

## Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON, STATS-AUTORISERET REVISI...

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-12-06 17:57:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PPQ12-ZJHJT-SIMG1-853DV-ZUI4F-4AN45

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>