

Sparsø Ejendomme ApS

Kampmannsvej 30, 7000 Fredericia

CVR-nr. 39 67 08 60

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2019.

Jan Sparsø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Sparsø Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 12. april 2019

Direktion

Jan Sparsø

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Sparsø Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorerets 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.

Fredericia, den 12. april 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sparsø Ejendomme ApS Kampmannsvej 30 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 39 67 08 60
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Sparsø
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i drift af udlejningsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sparsø Ejendomme 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.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er anført sammenligningstal. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, lokaler, bildrift og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	5.337.481
Værdiregulering af investeringsejendomme	721.313
1 Personaleomkostninger	<u>-1.281.847</u>
Resultat før finansielle poster	4.776.947
Finansielle indtægter	373.175
Finansielle omkostninger	<u>-2.866.350</u>
Resultat før skat	2.283.772
Skat af årets resultat	<u>-470.552</u>
Årets resultat	<u>1.813.220</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>1.813.220</u>
Disponeret i alt	<u>1.813.220</u>

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>1/1 2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>71.145.000</u>	<u>72.716.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>71.145.000</u>	<u>72.716.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>71.145.000</u>	<u>72.716.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.604	24.587
Andre tilgodehavender	7.697.059	0
Periodeafgrænsningsposter	3.128	0
Tilgodehavender i alt	<u>7.733.791</u>	<u>24.587</u>
Likvide beholdninger	<u>37.767</u>	<u>306</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.771.558</u>	<u>24.893</u>
Aktiver i alt	<u>78.916.558</u>	<u>72.740.893</u>

Balance

Passiver		
Note	<u>31/12 2018</u>	<u>1/1 2018</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Overkurs ved emission	863.186	863.186
5 Overført resultat	1.813.220	0
Egenkapital i alt	<u>2.726.406</u>	<u>913.186</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.849.435	3.896.899
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.849.435</u>	<u>3.896.899</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	46.202.034	54.103.775
Gæld til pengeinstitutter	10.519.926	4.248.034
Deposita	2.222.629	2.240.186
Anden gæld	6.000.000	6.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>64.944.589</u>	<u>66.591.995</u>
6 Gældsforpligtelser	1.951.066	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.961	219.944
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	441.963	200.000
Selskabsskat	518.016	0
Anden gæld	4.317.122	918.869
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.396.128</u>	<u>1.338.813</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>72.340.717</u>	<u>67.930.808</u>
Passiver i alt	<u>78.916.558</u>	<u>72.740.893</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

		<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager		1.075.367
Pensioner		126.651
Andre omkostninger til social sikring		11.403
Personaleomkostninger i øvrigt		<u>68.426</u>
		1.281.847
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		<u>3</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	55.027.822	55.027.822
Afgang i årets løb	<u>-1.294.756</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	53.733.066	55.027.822
Regulering til dagsværdi 1. januar	17.688.178	17.688.178
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-276.244</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	17.411.934	17.688.178
Regnskabsmæssig værdi 31. december	71.145.000	72.716.000
<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p>		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		7,7 %
Højeste afkastprocent		11,5 %
Laveste afkastprocent		4,9 %
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	50.000	50.000

Noter

	31/12 2018	1/1 2018		
4. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission 1. januar	863.186	863.186		
	863.186	863.186		
5. Overført resultat				
Årets overførte overskud eller underskud	1.813.220	0		
	1.813.220	0		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 1/1 2018
Gæld til realkreditinstitutter	1.267.314	39.997.723	47.469.345	54.103.775
Gæld til pengeinstitutter	683.752	7.101.166	11.203.678	4.248.034
Deposita	0	0	2.222.629	2.240.186
	1.951.066	47.098.889	60.895.652	60.591.995
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 71.145 t.kr.				
8. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Ingen				
Kontraktlige forpligtelser				
Ingen				