

Sparsø Ejendomme ApS

Kampmannsvej 30, 7000 Fredericia

CVR-nr. 39 67 08 60

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2020.

Jan Sparsø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15. april 2020

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 2019 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 15. april 2020

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
	Hjemsted: Fredericia
	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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	5.253.569	5.269.055
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	721.313
1 Personaleomkostninger	<u>-1.380.141</u>	<u>-1.213.421</u>
Resultat før finansielle poster	3.873.428	4.776.947
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	192.351	0
Finansielle indtægter	4.000	373.175
2 Finansielle omkostninger	<u>-2.466.213</u>	<u>-2.866.350</u>
Resultat før skat	1.603.566	2.283.772
Skat af årets resultat	<u>-378.250</u>	<u>-470.552</u>
Årets resultat	<u>1.225.316</u>	<u>1.813.220</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.225.316</u>	<u>1.813.220</u>
Disponeret i alt	<u>1.225.316</u>	<u>1.813.220</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	71.945.247	71.145.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>71.945.247</u>	<u>71.145.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>71.945.247</u>	<u>71.145.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	33.604
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.207.753	7.496.308
Andre tilgodehavender	200.000	200.751
Periodeafgrænsningsposter	0	3.128
Tilgodehavender i alt	<u>8.407.753</u>	<u>7.733.791</u>
Likvide beholdninger	<u>326.972</u>	<u>37.767</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.734.725</u>	<u>7.771.558</u>
Aktiver i alt	<u>80.679.972</u>	<u>78.916.558</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overkurs ved emission	863.186	863.186
6 Overført resultat	3.038.536	1.813.220
Egenkapital i alt	3.951.722	2.726.406
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.830.625	3.849.435
Hensatte forpligtelser i alt	3.830.625	3.849.435
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	46.097.850	46.202.034
Gæld til pengeinstitutter	9.976.777	10.519.926
Deposita	2.273.222	2.222.629
Anden gæld	6.210.728	6.000.000
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.558.577	64.944.589
7 Kortfristet del af langfristet gæld	3.000.000	1.951.066
Leverandører af varer og tjenesteydelser	176.617	167.961
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.010.429	1.976.918
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.599.913	2.441.963
Selskabsskat	386.078	518.016
Anden gæld	166.011	340.204
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.339.048	7.396.128
Gældsforpligtelser i alt	72.897.625	72.340.717
Passiver i alt	80.679.972	78.916.558

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.230.208	1.075.367
Pensioner	135.974	126.651
Andre omkostninger til social sikring	<u>13.959</u>	<u>11.403</u>
	<u>1.380.141</u>	<u>1.213.421</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	53.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.413.213</u>	<u>2.866.350</u>
	<u>2.466.213</u>	<u>2.866.350</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	53.733.066	55.027.822
Tilgang i årets løb	800.247	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.294.756</u>
Kostpris 31. december	<u>54.533.313</u>	<u>53.733.066</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	17.411.934	17.688.178
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-276.244</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>17.411.934</u>	<u>17.411.934</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>71.945.247</u>	<u>71.145.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. I disse omkostninger indgår sædvanlige omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investors afkast på gennemsnitligt 6,9% pa. for samtlige 17 udlejningsejendomme. Ejendommene er således optaget til et afkast mellem 5,0% til 11,0%.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 7,9% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. 7,0 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. 5,5 mio. kr. efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 5,9% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. 15,0 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. 11,7 mio. kr. efter skat.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Noter

	31/12 2019	31/12 2018		
5. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission 1. januar	863.186	863.186		
	863.186	863.186		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	1.813.220	0		
Årets overførte overskud eller underskud	1.225.316	1.813.220		
	3.038.536	1.813.220		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	47.297.850	1.200.000	46.097.850	40.300.000
Gæld til pengeinstitutter	10.776.777	800.000	9.976.777	5.000.000
Deposita	2.273.222	0	2.273.222	0
Anden gæld	7.210.728	1.000.000	6.210.728	0
	67.558.577	3.000.000	64.558.577	45.300.000
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør ca. 71.945 t.kr.				
9. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Ingen				
Kontraktlige forpligtelser				
Ingen				

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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.

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.

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.

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.