

Sparsø Ejendomme ApS

Kampmannsvej 30, 7000 Fredericia

CVR-nr. 39 67 08 60

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 22. marts 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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.

Fredericia, den 22. marts 2021

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
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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	6.090.780	5.253.569
Værdiregulering af investeringsejendomme	15.898.672	0
1 Personaleomkostninger	<u>-1.731.397</u>	<u>-1.380.141</u>
Resultat før finansielle poster	20.258.055	3.873.428
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	149.600	192.351
Finansielle indtægter	20.526	4.000
2 Finansielle omkostninger	<u>-4.394.682</u>	<u>-2.466.213</u>
Resultat før skat	16.033.499	1.603.566
Skat af årets resultat	<u>-3.841.109</u>	<u>-378.250</u>
Årets resultat	<u>12.192.390</u>	<u>1.225.316</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>12.192.390</u>	<u>1.225.316</u>
Disponeret i alt	<u>12.192.390</u>	<u>1.225.316</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	98.050.000	71.945.247
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>98.050.000</u>	<u>71.945.247</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>98.050.000</u>	<u>71.945.247</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	469.645	200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>5.454.561</u>	<u>8.207.753</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.924.206</u>	<u>8.407.753</u>
Likvide beholdninger	<u>5.801</u>	<u>326.972</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.930.007</u>	<u>8.734.725</u>
Aktiver i alt	<u>103.980.007</u>	<u>80.679.972</u>

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
Note		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overkurs ved emission	863.186	863.186
6 Overført resultat	15.230.926	3.038.536
Egenkapital i alt	16.144.112	3.951.722
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.328.333	3.830.625
Hensatte forpligtelser i alt	7.328.333	3.830.625
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	44.113.457	46.097.850
Gæld til pengeinstitutter	13.933.166	9.976.777
Deposita	2.250.093	2.273.222
Anden gæld	0	6.210.728
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	60.296.716	64.558.577
7 Kortfristet del af langfristet gæld	3.300.000	3.000.000
Gæld til pengeinstitutter	2.337.613	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	194.979	176.617
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.031.592	3.010.429
Gæld til associerede virksomheder	1.005.298	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.491.446	1.599.913
Selskabsskat	285.970	386.078
Anden gæld	7.563.948	166.011
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.210.846	8.339.048
Gældsforpligtelser i alt	80.507.562	72.897.625
Passiver i alt	103.980.007	80.679.972
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.560.120	1.230.208
Pensioner	154.778	135.974
Andre omkostninger til social sikring	16.499	13.959
	<u>1.731.397</u>	<u>1.380.141</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>4</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	79.700	53.000
Andre finansielle omkostninger	4.314.982	2.413.213
	<u>4.394.682</u>	<u>2.466.213</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	57.383.313	53.733.066
Tilgang i årets løb	<u>10.206.081</u>	<u>800.247</u>
Kostpris 31. december	<u>67.589.394</u>	<u>54.533.313</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	17.411.934	17.411.934
Årets regulering til dagsværdi	<u>13.048.672</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>30.460.606</u>	<u>17.411.934</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>98.050.000</u>	<u>71.945.247</u>

Selskabets investeringsejendomme består af flere erhverv- og beboelsesejendomme i Fredericia. Disse er indregnet i årsrapporten baseret på et afkast fra 5,0% for beboelsesejendomme og til 6,5% for ejendomme med beboelse- og erhvervslejemål.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model.

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, tomgang mv.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investors afkast på gennemsnitligt 5,6% pa. for samtlige 18 udlejningsejendomme. Ejendommene er således optaget til et afkast mellem 5,0% til 7,0%.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 6,6% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. 26 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. 21 mio. kr. efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4,6% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. 5 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. 4 mio. kr. efter skat.

Noter

	31/12 2020	31/12 2019		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000		
	50.000	50.000		
5. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission 1. januar	863.186	863.186		
	863.186	863.186		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	3.038.536	1.813.220		
Årets overførte overskud eller underskud	12.192.390	1.225.316		
	15.230.926	3.038.536		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	46.413.457	2.300.000	44.113.457	35.000.000
Gæld til pengeinstitutter	14.933.166	1.000.000	13.933.166	8.000.000
Deposita	2.250.093	0	2.250.093	2.250.093
	63.596.716	3.300.000	60.296.716	45.250.093
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør ca. 95.200 t.kr.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er indgået leasingaftaler vedrørende leje af biler og med en samlet årlig omkostning på ca. 100 t.kr.

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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. Ejendomme 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændring af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.