

Sparsø Bolig ApS

Kampmannsvej 30, 7000 Fredericia

CVR-nr. 39 96 29 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2021.

Jeppé Hempel 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	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Sparsø Bolig 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 17. maj 2021

Direktion

Jepp Hempel Sparsø

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Sparsø Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sparsø Bolig 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 17. maj 2021

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sparsø Bolig ApS
Kampmannsvej 30
7000 Fredericia

CVR-nr.: 39 96 29 34
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jeppe Hempel Sparsø

Revisor

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Prinsessegade 60
7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering af ejendomme samt udlejning.

Usædvanlige forhold

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning har der ikke været begivenheder som ville kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020	12/10 2018 - 31/12 2019
Bruttofortjeneste	150.539	377.800
Værdiregulering af investeringsejendomme	433.850	1.082.882
1 Personaleomkostninger	-88.018	-150.000
Resultat før finansielle poster	496.371	1.310.682
2 Finansielle omkostninger	-122.330	-154.912
Resultat før skat	374.041	1.155.770
Skat af årets resultat	-90.387	-269.648
Årets resultat	283.654	886.122
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	283.654	886.122
Disponeret i alt	283.654	886.122

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	7.000.000	4.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	7.000.000	4.400.000
Anlægsaktiver i alt	7.000.000	4.400.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.349	3.201
Andre tilgodehavender	569	1.239.500
Tilgodehavender i alt	8.918	1.242.701
Likvide beholdninger	0	61.529
Omsætningsaktiver i alt	8.918	1.304.230
Aktiver i alt	7.008.918	5.704.230

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	1.169.777	886.122
Egenkapital i alt	1.219.777	936.122
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	314.297	235.856
Hensatte forpligtelser i alt	314.297	235.856
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	4.476.718	3.485.486
Deposita	105.662	74.100
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.582.380	3.559.586
6 Kortfristet del af langfristet gæld	200.000	50.000
Gæld til pengeinstitutter	206.960	316.827
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.638	17.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	288.151	289.359
Selskabsskat	11.946	33.792
Anden gæld	157.769	265.188
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	892.464	972.666
Gældsforpligtelser i alt	5.474.844	4.532.252
Passiver i alt	7.008.918	5.704.230

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

Noter

	1/1 2020 - 31/12 2020	12/10 2018 - 31/12 2019
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	87.735	150.000
Andre omkostninger til social sikring	283	0
	88.018	150.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	1.600
Andre finansielle omkostninger	122.330	153.312
	122.330	154.912
3. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	3.317.118	0
Tilgang i årets løb	2.166.150	4.317.118
Afgang i årets løb	0	-1.000.000
Kostpris 31. december	5.483.268	3.317.118
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.082.882	0
Årets regulering til dagsværdi	433.850	1.082.882
Regulering til dagsværdi 31. december	1.516.732	1.082.882
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.000.000	4.400.000

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

Investeringsjendommene er en udlejningsejendom til beboelse centralt beliggende i Fredericia.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investors afkast på gennemsnitligt 4,9% pa. for udlejningsejendommene.

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 5,9% pa, vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. 1.184 t.kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. 924 t.kr. efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 3,9% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med 1.790 t.kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med 1.396 t.kr. efter skat.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000
	50.000	50.000

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	886.122	0
Årets overførte overskud eller underskud	283.655	886.122
	1.169.777	886.122

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	4.676.718	200.000	4.476.718	3.676.718
Deposita	105.662	0	105.662	0
	4.782.380	200.000	4.582.380	3.676.718

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger for 5.260 t.kr, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.566 t. kr.

Noter

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Ingen.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sparsø Holding ApS, CVR-nr. 37 62 35 47 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 Sparsø Bolig 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 sambeskatte 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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sparsø Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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