

# Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 ApS

Strandvejen 102B, 5. th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 40 63 45 41

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

---

Tommy Høyrup Holte  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. juni 2023

### Direktion

Christian Sonne Winther  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, den 29. juni 2023

### **One Revision**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Jan Lundqvist

statsautoriseret revisor  
mne19740

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 ApS Strandvejen 102B, 5. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 40 63 45 41
	Stiftet: 2. juli 2019
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Christian Sonne Winther, Direktør
<b>Revision</b>	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ragnagade 7, 2. 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Apex Property ApS CVR-nr: 41 16 04 70

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, projektudvikling og udlejning af ejendommen Spaniensgade 7-9 og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er optaget til dagsværdi jf. en afkastbaseret model. En ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. En stigning i den anvendte afkastsats vil føre til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Derudover vil en ændring i lejeindtægten eller ejendomsomkostningerne have væsentlig betydning for værdien. For yderligere beskrivelse henvises til regnskabs note 3.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -1.001.217 kr. mod -234.936 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.310.877 kr. mod -244.884 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 poster direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til pengeinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	1/7 2020 - 31/12 2021
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.001.217</b>	<b>-234.936</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.063.598	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.768.321	-9.948
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.294.060</b>	<b>-244.884</b>
2 Skat af årets resultat	16.817	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.310.877</b>	<b>-244.884</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.310.877	0
Disponeret fra overført resultat	0	-244.884
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.310.877</b>	<b>-244.884</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>60.000.000</u>	<u>22.761.988</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>22.761.988</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>60.000.000</u></b>	<b><u>22.761.988</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.201.868</u>	<u>1.044.220</u>
	Udskudte skatteaktiver	<u>16.817</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.218.685</u>	<u>1.044.220</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.007.163</u>	<u>644.990</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.225.848</u></b>	<b><u>1.689.210</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>66.225.848</u></b>	<b><u>24.451.198</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	117.648	117.648
Overført resultat	699.380	-611.497
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>817.028</b>	<b>-493.849</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.094.838	17.584.112
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.094.838	17.584.112
Gæld til pengeinstitutter	40.215.232	6.677.005
Gæld til tilknyttede virksomheder	83.750	668.930
Anden gæld	5.015.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	45.313.982	7.360.935
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>65.408.820</b>	<b>24.945.047</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>66.225.848</b>	<b>24.451.198</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	117.648	-611.497	-493.849
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.310.877	1.310.877
	<b>117.648</b>	<b>699.380</b>	<b>817.028</b>

**Noter**

	1/1 2022 - 31/12 2022	1/7 2020 - 31/12 2021
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.768.321	9.948
	<b>2.768.321</b>	<b>9.948</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-16.817	0
	<b>-16.817</b>	<b>0</b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	22.761.989	16.448.366
Tilgang i årets løb	32.174.413	6.313.622
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>54.936.402</b>	<b>22.761.988</b>
Årets regulering til dagsværdi	5.063.598	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>5.063.598</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>60.000.000</b>	<b>22.761.988</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.

Centrale forudsætninger:

Selskabets investeringsejendomme er erhvervsejendomme med boliglejemål og erhvervslejemål. Ejendommen er beliggende i København S. Ejendommen er målt til dagsværdi på baggrund af en betinget salgsaftale der er indgået i marts 2022. Dagsværdien er opgjort til 90% af den aftalte salgssum, således at de afledte omkostninger mv. kan inddækkes.

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 40.215 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 60.000 t.kr.

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	60.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>5.063.598</u>

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Apex Property ApS, CVR-nr. 41160470, som er administrationselskab 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.