

## Ejendomsselskabet Spaniensgade 7-9 ApS

Strandvejen 102B, 5. th., 2900 Hellerup

CVR-nr. 40 63 45 41

### Årsrapport

**1. juli 2020 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

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. juli 2020 - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. maj 2022

**Direktion**

Christian Sonne Winther

## **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. juli 2020 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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, den 9. maj 2022

### **ReviPoint**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
mne19740

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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. juli 2020 - 31. december 2021

**Direktion**

Christian Sonne Winther

**Revision**

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ragnagade 7  
2100 København Ø

**Modervirksomhed**

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.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -234.936 mod -291.626 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -244.884 mod -366.613 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### **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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. juli 2020 - 31. december 2021. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 2. juli 2019 - 30. juni 2020.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld til pengeinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2020 - 31/12 2021	2/7 2019 - 30/6 2020
<b>Bruttotab</b>	<b>-234.936</b>	<b>-291.626</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-9.948	-129.051
<b>Resultat før skat</b>	<b>-244.884</b>	<b>-420.677</b>
2 Skat af årets resultat	0	54.064
<b>Årets resultat</b>	<b>-244.884</b>	<b>-366.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-244.884	-366.613
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-244.884</b>	<b>-366.613</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	22.761.988	16.448.366
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.761.988</u>	<u>16.448.366</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.761.988</u></b>	<b><u>16.448.366</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.044.220	1.047.534
Tilgodehavender i alt	<u>1.044.220</u>	<u>1.047.534</u>
Likvide beholdninger	644.990	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.689.210</u></b>	<b><u>1.047.534</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.451.198</u></b>	<b><u>17.495.900</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>31/12 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	117.648	100.000
Overført resultat	<u>-611.497</u>	<u>-366.613</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-493.849</u></b>	<b><u>-266.613</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	0	12.947.040
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>17.584.112</u>	<u>4.788.296</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.584.112</u>	<u>17.735.336</u>
Gæld til pengeinstitutter	6.677.005	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	668.930	12.177
Anden gæld	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.360.935</u>	<u>27.177</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.945.047</u></b>	<b><u>17.762.513</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>24.451.198</u></b>	<b><u>17.495.900</u></b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	100.000	-366.613	-266.613
Kontant kapitaludvidelse	17.648	0	17.648
Årets overførte overskud eller underskud	0	-244.884	-244.884
	<u>117.648</u>	<u>-611.497</u>	<u>-493.849</u>

## Noter

---

	1/7 2020 - 31/12 2021	2/7 2019 - 30/6 2020
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	9.948	129.051
	<b>9.948</b>	<b>129.051</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-54.064
	<b>0</b>	<b>-54.064</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2020	16.448.366	0
Tilgang i årets løb	6.313.622	16.448.366
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>22.761.988</b>	<b>16.448.366</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>22.761.988</b>	<b>16.448.366</b>

Investeringsejendomme indregnes til kostpris.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 6.677 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 22.762 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

	t.kr.
Garantiforpligtelser	5.500
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>5.500</b>