

# **K/S Byggeselskab SPN II**

Ved Stigbordene 7, 1. tv., 2450 København SV  
CVR-nr. 41 61 79 18

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.04.23

Peter Bersang Kristensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

K/S Byggeselskab SPN II  
Ved Stigbordene 7, 1. tv.  
2450 København SV  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 41 61 79 18  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Peter Bersang Kristensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 for K/S Byggeselskab SPN II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2023

**Direktionen**

Peter Bersang Kristensen

**Til ejeren i K/S Byggeselskab SPN II****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Byggeselskab SPN II for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er ændret til brug af nettorealisationstværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

**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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 29. april 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Lundtoft Sandal

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35822

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-21.940.538</b>	<b>-69.293</b>
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-42.650.325	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.005.327	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-46.585.536</b>	<b>-69.293</b>
4 Andre finansielle indtægter	463.757	237.210
Nedskrivning af finansielle aktiver	-500.000	0
5 Andre finansielle omkostninger	-732.424	-12.060
<b>Resultat før skat</b>	<b>-47.354.203</b>	<b>155.857</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-47.354.203</b>	<b>155.857</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-47.354.203	155.857
<b>I alt</b>	<b>-47.354.203</b>	<b>155.857</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	50.000.000	0
6	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>50.000.000</b>	<b>0</b>
7	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	0	500.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>50.000.000</b>	<b>500.000</b>
	Varer under fremstilling	0	118.413.577
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>118.413.577</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	10.717.396
	Andre tilgodehavender	45.000	4.372.955
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>45.000</b>	<b>15.090.351</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>141.440</b>	<b>1.070.395</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>186.440</b>	<b>134.574.323</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.186.440</b>	<b>135.074.323</b>

	30.09.22	30.09.21
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	500.000	500.000
Overført resultat	-44.150.324	-341.467
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-43.150.324</b>	<b>658.533</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter	53.344.491	118.302.974
Leverandører af varer og tjenesteydelser	318.529	4.494.810
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.016.367	11.548.006
Deposita	767.656	0
Anden gæld	27.889.721	0
Periodeafgrænsningsposter	0	70.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>93.336.764</b>	<b>134.415.790</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>93.336.764</b>	<b>134.415.790</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>50.186.440</b>	<b>135.074.323</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21			
Saldo pr. 01.10.20	500.000	500.000	-497.324
Forslag til resultatdisponering	0	0	155.857
Saldo pr. 30.09.21	500.000	500.000	-341.467
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22			
Saldo pr. 01.10.21	500.000	500.000	-341.467
Koncerntilskud	0	0	3.545.346
Forslag til resultatdisponering	0	0	-47.354.203
Saldo pr. 30.09.22	500.000	500.000	-44.150.324

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har væsentlig overforfalden gæld til tredjemand pr. balancedagen. Ledelsen har arbejdet med forskellige alternativer for at tilvejebringe tilstrækkeligt likviditet til at fortsætte driften, men denne har for nuværende ikke været i stand til at fremskaffe den nødvendige finansiering til at indfri selskabets resterende forpligtelser. Det må derfor forventes, at selskabets kreditorer indenfor den nærmeste fremtid tager juridiske skridt i forsøget på at inddrive den overforfaldne gæld med den konsekvens, at selskabet ikke kan fortsætte sin drift, såfremt der ikke skaffes alternativ finansiering. Ledelsen vurderer det ikke for sandsynligt, at alle selskabets kreditorer bliver fyldestgjort. Som følge heraf aflægges regnskabet efter realisationsprincippet.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-42.650.325	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	-500.000	0
I alt		-43.150.325	0

## 3. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i opførelse, køb og salg af fast ejendom, udlejning, projekt- og konsulentrådgivning, investering samt andre dermed beslægtede forretningsområder.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
--	----------------	----------------

#### 4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	463.757	237.210
I alt	463.757	237.210

#### 5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	556.569	0
Renteomkostninger i øvrigt	175.855	12.060
I alt	732.424	12.060

#### 6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	50.000.000
Kostpris pr. 30.09.22	50.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	50.000.000
Årets renter indregnet i kostprisen	2.199.805

**7. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Krav på indbetaling af virksomhedskapital og overkurs
Kostpris pr. 01.10.21	500.000
Kostpris pr. 30.09.22	500.000
Nedskrivninger i året	-500.000
Nedskrivninger pr. 30.09.22	-500.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	0

**8. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er part i flere syn og skøns- samt retssager. Det er dog ledelsens opfattelse, at selskabet har handlet i overensstemmelse med gældende regler på området samt, at udfaldet af disse ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på virksomhedens finansielle stilling.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 53.344 er der givet virksomhedspant på t.DKK 1.000 omfattende goodwill, immaterielle rettigheder, andre anlæg, driftsmateriel og inventar, varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser mv. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 50.000.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Det skal bemærkes, at driftsaktiviteten er indstillet, og at selskabet er under afvikling. Ledelsen vurderer det ikke for sandsynligt, at alle selskabets kreditorer bliver fyldestgjort. Som følge heraf aflægges regnskabet efter realisationsprincippet.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme ned til nettorealiseringsværdien..

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.



**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskab, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme er indregnet til realiserede salgsværdi efter balancedagen fratrukket handelsomkostninger.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Varebeholdninger**

Varebeholdninger er indregnet til nettorealisationsværdien.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet til nettorealisationsværdien.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat, idet tilskuddene regnskabsmæssigt behandles som kapitalindskud.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.