



SPD Vordingborg ApS

Rådhusstorvet 4
4760 Vordingborg
CVR-nr. 42346063

Årsrapport 28.04.2021 - 31.12.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.06.2022

Michael Gurskov Eskildsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SPD Vordingborg ApS

Rådhusstorvet 4

4760 Vordingborg

CVR-nr.: 42346063

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 28.04.2021 - 31.12.2021

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen, direktør

Stig Thorsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28.04.2021 - 31.12.2021 for SPD Vordingborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 28.04.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 01.06.2022

Direktion

Michael Gurskov Eskildsen
direktør

Stig Thorsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SPD Vordingborg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPD Vordingborg ApS for regnskabsåret 28.04.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28.04.2021 - 31.12.2021 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 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 revisionsbevis 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 01.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Frommelt Hertz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at erhverve ejendommen matr.nr. 158-d Ore, Vordingborg Jorder og vedr. denne at projektere - og opføre pleje- og seniorboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2021 udviser et overskud på 46 t.kr., en aktivsum på 4.971 t.kr. og egenkapital på 86 t.kr.

Selskabet har i året indkøbt og udviklet projekt og lokalplan for grunden og området, med henblik på opførelse af plejeboliger og familieboliger samt friplejehjem. Projektet er beliggende i første række ved vandet ved Vordingborg Sydhavn. Selskabet forventer at indkøbet og opførelse af projektet vil have positiv, afsmittende effekt på området og selskabets indtjening på baggrund af en færdigudvikling af området ved Vordingborg Sydhavn.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb modtaget lokalplan og projektet som skrider planmæssigt frem.

Ledelsen forventer at påbegynde opførelsen af projektet i 2022.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 4,7 mio. kr. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede normalindtjening samt fastsatte avancekrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Avancekravene er fastsat, så de vurderes at afspejle de forventede avancekrav på tilsvarende ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(70.046)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	121.723
Driftsresultat		51.677
Andre finansielle omkostninger	3	(5.425)
Årets resultat		46.252
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		46.252
Resultatdisponering		46.252

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.
Investeringsjendomme		4.859.703
Materielle aktiver	4	4.859.703
Anlægsaktiver		4.859.703
Andre tilgodehavender		102.245
Tilgodehavender		102.245
Likvide beholdninger		8.620
Omsætningsaktiver		110.865
Aktiver		4.970.568

Passiver

	Note	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		46.252
Egenkapital		86.252
<hr/>		
Gæld til associerede virksomheder		4.646.101
Anden gæld	5	238.215
Kortfristede gældsforpligtelser		4.884.316
<hr/>		
Gældsforpligtelser		4.884.316
<hr/>		
Passiver		4.970.568
<hr/>		
Going concern	1	

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	46.252	46.252
Egenkapital ultimo	40.000	46.252	86.252

Noter

1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter til at realisere selskabets projekt. SPD Udvikling ApS har stillet den fornødne likviditet til rådighed til at realisere projektet, og har tillkendegivet, at ville tilføre selskabet den fornødne likviditet jf. selskabets anpartshaveroverenskomst.

Ledelsen anser herefter kapitalberedskabet for tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter for det kommende regnskabsår.

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendommen er værdiansat på basis af en avancebaseret model. Der er i øjeblikket en forventning om at ejendommen kan sælges til mere end den indregnede kostpris i henhold til projektets status. Ejendommen er beliggende i Vordingborg.

3 Andre finansielle omkostninger

	2021
	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.959
Renteomkostninger i øvrigt	334
Øvrige finansielle omkostninger	132
	5.425

4 Materielle aktiver

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
Tilgange	4.737.980
Kostpris ultimo	4.737.980
Årets opskrivninger	121.723
Opskrivninger ultimo	121.723
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.859.703
Årets indregnede renter	129.175

5 Anden gæld (kortfristet)

	2021
	kr.
Anden gæld i øvrigt	238.215
	238.215

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.