

Sparre Ejendomme ApS

c/o Morten Sparre, Baldersvej 7, 4600 Køge
CVR-nr. 40 37 74 25

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. juli 2025

Morten Sparre Vestergaard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sparre Ejendomme ApS c/o Morten Sparre Baldersvej 7 4600 Køge
	CVR-nr.: 40 37 74 25 Stiftet: 25. marts 2019 Kommune: Køge Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Sparre Vestergaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionpartnerselskab Nørregade 54B 4600 Køge

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Sparre Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. juli 2025

Direktion:

Morten Sparre Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Sparre Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sparre Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Køge, den 10. juli 2025

BDO Statsautoriseret revisionpartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Boligudlejningsejendommen og erhvervsudlejningsejendommene måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2024 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2024 udviser et resultat på DKK 274.800 mod DKK 52.904 for perioden 1. januar - 31. december 2023. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.640.332.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		389.011	353.092
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		212.600	-66.773
Driftsresultat		601.611	286.319
Andre finansielle indtægter		396	757
Øvrige finansielle omkostninger	2	-248.768	-219.238
Resultat før skat		353.239	67.838
Skat af årets resultat	3	-78.439	-14.934
Årets resultat		274.800	52.904
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		274.800	52.904
I alt		274.800	52.904

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		9.623.227	6.733.227
Materielle anlægsaktiver	4	9.623.227	6.733.227
Lejededpositum og andre tilgodehavender		0	2.500
Finansielle anlægsaktiver	5	0	2.500
Anlægsaktiver		9.623.227	6.735.727
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		160.858	232.759
Tilgodehavende selskabsskat		14.477	0
Tilgodehavender		175.335	232.759
Likvide beholdninger		0	199.493
Omsætningsaktiver		175.335	432.252
<hr/>			
Aktiver		9.798.562	7.167.979
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.600.332	1.325.532
Egenkapital		1.640.332	1.365.532
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		446.119	353.203
Hensatte forpligtelser		446.119	353.203
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.715.622	1.833.992
Gæld til pengeinstitutter		1.343.910	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.059.532	1.833.992
Gæld til realkreditinstitutter		117.560	116.268
Gæld til pengeinstitutter		325.727	1.478.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.882	134.914
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.022.169	1.812.559
Anden gæld		46.607	49.169
Deposita		101.634	23.550
Kortfristede gældsforpligtelser		4.652.579	3.615.252
Gældsforpligtelser		7.712.111	5.449.244
<hr/>			
Passiver		9.798.562	7.167.979
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.325.532	1.365.532
Forslag til resultatdisponering		274.800	274.800
Egenkapital 31. december 2024	40.000	1.600.332	1.640.332

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	101.486	19.027
Finansielle omkostninger i øvrigt	147.282	200.211
	248.768	219.238

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-14.477	0
Regulering af udskudt skat	92.916	14.934
	78.439	14.934

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar 2024				4.764.432
Tilgang				2.677.400
Kostpris 31. december 2024				7.441.832
Opskrivninger 1. januar 2024				1.968.795
Årets opskrivninger				212.600
Opskrivninger 31. december 2024				2.181.395
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024				9.623.227

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Værksted	Kontor	Bolig Køge	Bolig Nakskov
Dagsværdi 31. december 2024	2.368.760	2.422.400	2.082.067	2.750.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	48.250	49.350	42.400	72.600

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdien er pr. 31. december 2024 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet på værkstedet er beregnet til 178 t.kr. ved anvendelse et afkast på 7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for industriejendomme i Køge

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 2.369 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 48 t.kr.

Driftsafkastet på kontor er beregnet til 200 t.kr. ved anvendelse et afkast på 8,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontor i Køge
Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 2.422 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 49 t.kr.

Driftsafkastet på bolig i Køge er beregnet til 107 t.kr. ved anvendelse et afkast på 5,13%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,13% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Køge

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 2.082 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 42 t.kr.

Driftsafkastet på bolig i Nakskov er beregnet til 289 t.kr. ved anvendelse et afkast på 10,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 10,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Nakskov.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 2.750 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 73 t.kr.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 9.623 t.kr. for investeringsejendomme, hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på 213 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,50 %-point, kan dagsværdien af værkstedet i Køge opgøres til henholdsvis 2.221 t.kr. og 2.538 t.kr. Kontor i Køge opgøres til henholdsvis 2.284 t.kr. og 2.579 t.kr.

Boligejendommen i Køge opgøres til henholdsvis 1.903 t.kr. og 2.314 t.kr. Ejendommen i Nakskov opgøres til henholdsvis 2.629 t.kr. og 2.892 t.kr.

Noter

5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	2.500
Afgang	-2.500
Kostpris 31. december 2024	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.833.182	117.560	1.245.382	1.950.260
Gæld til pengeinstitutter	1.413.208	69.298	1.066.718	0
	3.246.390	186.858	2.312.100	1.950.260

7 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ejerpantebreve på i alt 3.580 tkr. til selskabets bankforbindelse som sikkerhed for banklån med pant i selskabets ejendomme.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M. Sparre Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.833 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 6.873 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sparre Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vdligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.