BRANDT

RSM
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
Tlf. 76 34 40 05
CVR nr. 25 49 21 45
fredericia@brandtrevision.dk
brandtrevision.dk

Sparsøgruppen V ApS

Kampmannsvej 30, 7000 Fredericia

CVR-nr. 30 61 07 17

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2021.

Jan Sparsø
Dirigent

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab is a member of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Sparsøgruppen V 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 22. marts 2021

Direktion

Jan Sparsø

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Sparsøgruppen V ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sparsøgruppen V ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Fredericia, den 22. marts 2021

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sparsøgruppen V ApS Kampmannsvej 30 7000 Fredericia	
	CVR-nr.:	30 61 07 17
	Hjemsted:	Fredericia
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jan Sparsø	
Revisor	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia	
Modervirksomhed	Sparsøgruppen ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i drift af udlejningsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ike været væsentlige usikkerheder, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2020	2019
	Bruttofortjeneste	**475.755**	**428.894**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	2.403.999	0
	Resultat før finansielle poster	**2.879.754**	**428.894**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.140	7.000
	Finansielle indtægter	3.609	3.950
1	Finansielle omkostninger	-273.319	-271.241
	Resultat før skat	**2.620.184**	**168.603**
	Skat af årets resultat	-47.542	-37.092
	Årets resultat	**2.572.642**	**131.511**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	2.572.642	131.511
	Disponeret i alt	**2.572.642**	**131.511**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	10.400.000	7.996.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.400.000	7.996.001
	Anlægsaktiver i alt	**10.400.000**	**7.996.001**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	517.140	357.000
	Andre tilgodehavender	186.661	19.969
	Periodeafgrænsningsposter	13.080	12.347
	Tilgodehavender i alt	716.881	389.316
	Likvide beholdninger	32.736	20.010
	Omsætningsaktiver i alt	**749.617**	**409.326**
	Aktiver i alt	**11.149.617**	**8.405.327**

Balance 31. december

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	185.753	-4.986.889
	Egenkapital i alt	**310.753**	**-4.861.889**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.371.585	4.593.925
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.371.585	4.593.925
5	Kortfristet del af langfristet gæld	220.000	216.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.400.478	3.855.239
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.491.110	4.403.110
	Selskabsskat	47.542	37.092
	Anden gæld	308.149	161.850
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.467.279	8.673.291
	Gældsforpligtelser i alt	**10.838.864**	**13.267.216**
	Passiver i alt	**11.149.617**	**8.405.327**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

		2020	2019
1.	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	78.650	76.110
	Andre finansielle omkostninger	194.669	195.131
		273.319	**271.241**

2.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar	14.633.487	14.633.487
	Kostpris 31. december	**14.633.487**	**14.633.487**
	Regulering til dagsværdi 1. januar	-6.637.486	-6.637.486
	Årets regulering til dagsværdi	2.403.999	0
	Regulering til dagsværdi 31. december	**-4.233.487**	**-6.637.486**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**10.400.000**	**7.996.001**

Selskabets investeringsejendomme består af to erhvervsejendomme som udlejes til restauranter. Begge ejendomme er beliggende centralt i Fredericia.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. I disse omkostninger indgår sædvanlige omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse, tomgang mv.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investors afkast på gennemsnitligt 5,0% pa. for begge udlejningsejendomme.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 6,0% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. 1,7 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. 1,3 mio. kr. efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4,0% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. 2,7 mio. kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. 2,1 mio. kr. efter skat.

Noter

	31/12 2020	31/12 2019

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	125.000	**125.000**

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	-4.986.889	-5.118.401
Årets overførte resultat	2.572.642	131.512
Gældseftergivelse	2.600.000	0
	185.753	**-4.986.889**

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	**Kortfristet del af langfristet gæld**	**Langfristet gæld 31/12 2020**	**Restgæld efter 5 år**
Gæld til realkreditinstitutter	4.591.585	220.000	4.371.585	3.491.585
	4.591.585	**220.000**	**4.371.585**	**3.491.585**

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.400 tkr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sparsøgruppen ApS, CVR-nr. 29 82 51 65 som administrationsselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sparsøgruppen V 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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”.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Sparsøgruppen V ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.