



Spellerberg Ejendomme ApS

Vedbæk Strandvej 448
2950 Vedbæk
CVR-nr. 28 50 43 49

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2023

Henrik Spellerberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Spellerberg 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 20. november 2023

Direktion

Henrik Spellerberg

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Spellerberg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Spellerberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 20. november 2023

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Anders Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34550

Selskabsoplysninger

Selskabet

Spellerberg Ejendomme ApS
Vedbæk Strandvej 448
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28 50 43 49

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Stiftet: 8. marts 2005

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Henrik Spellerberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 1.294.820, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 66.664.742.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spellerberg Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, som er direkte tilknyttet til drift af selskabets udlejningsejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Spellerberg Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
Bruttofortjeneste		4.272.435	4.479
Personaleomkostninger	1	-886.783	-933
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.227.918</u>	<u>-990</u>
Resultat før finansielle poster		2.157.734	2.556
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		180.682	397
Finansielle indtægter	2	8.005	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-731.731</u>	<u>-634</u>
Resultat før skat		1.614.690	2.319
Skat af årets resultat	4	<u>-319.870</u>	<u>-431</u>
Årets resultat		<u>1.294.820</u>	<u>1.888</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		180.682	397
Overført resultat		<u>1.114.138</u>	<u>1.491</u>
		<u>1.294.820</u>	<u>1.888</u>

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	70.593.613	70.796
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	2.428.599	2.435
Materielle anlægsaktiver		73.022.212	73.231
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	27.582.375	27.401
Finansielle anlægsaktiver		27.582.375	27.401
Anlægsaktiver i alt		100.604.587	100.632
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		103.370	0
Andre tilgodehavender		124.998	4
Tilgodehavender		228.368	4
Likvide beholdninger		394.351	17.986
Omsætningsaktiver i alt		622.719	17.990
Aktiver i alt		101.227.306	118.622

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.901.944	26.721
Overført resultat		39.562.798	38.449
Egenkapital		66.664.742	65.370
Hensættelse til udskudt skat		5.730.104	5.760
Hensatte forpligtelser i alt		5.730.104	5.760
Gæld til realkreditinstitutter		4.125.907	4.540
Deposita		3.322.326	2.843
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.448.233	7.383
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	456.487	522
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.011.081	83
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.548.195	21.777
Skyldigt sambeskatningsbidrag		349.932	572
Anden gæld		18.532	16.855
Kortfristede gældsforpligtelser		21.384.227	40.109
Gældsforpligtelser i alt		28.832.460	47.492
Passiver i alt		101.227.306	118.622
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	200.000	26.721.262	38.448.660	65.369.922
Årets resultat	0	180.682	1.114.138	1.294.820
Egenkapital 30. juni 2023	200.000	26.901.944	39.562.798	66.664.742

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	875.000	920
Andre omkostninger til social sikring	11.783	13
	886.783	933
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	2	2
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.901	0
Andre finansielle indtægter	6.104	0
	8.005	0
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	599.227	528
Andre finansielle omkostninger	132.504	106
	731.731	634
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	349.932	572
Årets udskudte skat	-30.062	-141
	319.870	431

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2022	90.342.215	3.995.631
Tilgang i årets løb	1.019.757	0
Afgang i årets løb	0	-1.445.585
Kostpris 30. juni 2023	91.361.972	2.550.046
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	19.547.240	1.560.233
Årets afskrivninger	1.221.119	6.799
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.445.585
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	20.768.359	121.447
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	70.593.613	2.428.599

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli 2022	17.950.000	17.950
Kostpris 30. juni 2023	17.950.000	17.950
Værdireguleringer 1. juli 2022	9.451.693	9.054
Årets resultat	180.682	397
Værdireguleringer 30. juni 2023	9.632.375	9.451
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	27.582.375	27.401

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS	Rudersdal	100%

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.062.267	4.582.394	456.487	2.167.045
Deposita	2.843.463	3.322.326	0	0
	7.905.730	7.904.720	456.487	2.167.045

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens gæld til realkreditinstitutter.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.627 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 40.823 tkr. pr. 30. juni 2023.

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt 2.403 tkr. med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.826 tkr. pr. 30. juni 2023. Ejerpantebrevene er ikke stillet til sikkerhed.

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der stillet sikkerhed i selskabets ejerandel i Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS.