

Spellerberg Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 14. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022 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 14. november 2022

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28605

Selskabsoplysninger

Selskabet

Spellerberg Ejendomme ApS
Vedbæk Strandvej 448
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28 50 43 49

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
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 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.888.424, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 65.369.922.

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 2021/22 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket 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.

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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Bruttofortjeneste		4.479.703	5.015
Personaleomkostninger	1	-932.373	-851
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-990.649	-1.000
Andre driftsomkostninger		0	-20
Resultat før finansielle poster		2.556.681	3.144
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		397.435	350
Finansielle omkostninger	2	-635.425	-189
Resultat før skat		2.318.691	3.305
Skat af årets resultat	3	-430.267	-654
Årets resultat		1.888.424	2.651
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		397.435	350
Overført resultat		1.490.989	2.301
		1.888.424	2.651

Balance 30. juni

	Note	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		70.794.975	50.956
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.435.398	26
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	4.210
Materielle anlægsaktiver	4	73.230.373	55.192
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	27.401.693	27.004
Finansielle anlægsaktiver		27.401.693	27.004
Anlægsaktiver i alt		100.632.066	82.196
Andre tilgodehavender		3.500	2.305
Tilgodehavender		3.500	2.305
Likvide beholdninger		17.986.483	1.762
Omsætningsaktiver i alt		17.989.983	4.067
Aktiver i alt		118.622.049	86.263

Balance 30. juni

	Note	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.721.262	26.674
Overført resultat		38.448.660	36.608
Egenkapital		65.369.922	63.482
Hensættelse til udskudt skat		5.760.166	5.902
Hensatte forpligtelser i alt		5.760.166	5.902
Gæld til realkreditinstitutter		4.540.004	5.057
Deposita		2.843.463	3.051
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.383.467	8.108
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	522.263	538
Modtagne forudbetalinger fra kunder		300.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.896	112
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.777.298	6.897
Selskabsskat		571.670	765
Anden gæld		16.854.367	459
Kortfristede gældsforpligtelser		40.108.494	8.771
Gældsforpligtelser i alt		47.491.961	16.879
Passiver i alt		118.622.049	86.263
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	200.000	26.323.827	36.957.671	63.481.498
Årets resultat	0	397.435	1.490.989	1.888.424
Egenkapital 30. juni 2022	200.000	26.721.262	38.448.660	65.369.922

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	920.000	838
Andre omkostninger til social sikring	12.373	13
	932.373	851
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	528.106	150
Andre finansielle omkostninger	107.319	39
	635.425	189
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	571.670	765
Årets udskudte skat	-141.403	-111
	430.267	654

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2021	69.519.465	1.580.631
Tilgang i årets løb	20.822.750	2.415.000
Kostpris 30. juni 2022	90.342.215	3.995.631
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	18.563.387	1.553.437
Årets afskrivninger	983.853	6.796
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	19.547.240	1.560.233
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	70.794.975	2.435.398

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
Kostpris 1. juli 2021	17.950.000	17.950
Kostpris 30. juni 2022	17.950.000	17.950
Værdireguleringer 1. juli 2021	9.054.258	8.704
Årets resultat	397.435	350
Værdireguleringer 30. juni 2022	9.451.693	9.054
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	27.401.693	27.004

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Firskovvej 29 ApS	Rudersdal	100%

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.594.560	5.062.267	522.263	2.496.071
Deposita	3.050.396	2.843.463	0	0
	8.644.956	7.905.730	522.263	2.496.071

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhedens gæld til realkreditinstitutter.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.111 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 40.782 tkr. pr. 30. juni 2022.

Der er udstedt ejerpante- og skadesløsbreve på i alt 23.303 tkr. med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 49.972 tkr. pr. 30. juni 2022. Ejerpante- og skadesløsbreve ligger til sikkerhed for selskabets samt datterselskabets engagement med pengeinstitut.

Likvide beholdninger på 16.390 tkr. er deponeret til sikkerhed for anden gæld på 16.390 tkr.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Vilhelm Spellerberg

Direktør

Serienummer: 9ec2cb7e-2858-4c07-aeaa-6fc826b767d5

IP: 177.158.xxx.xxx

2022-11-14 13:55:01 UTC



Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2022-11-14 13:56:28 UTC



Henrik Vilhelm Spellerberg

Dirigent

Serienummer: 9ec2cb7e-2858-4c07-aeaa-6fc826b767d5

IP: 177.158.xxx.xxx

2022-11-14 13:59:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: UE0IZ-SX88O-WJUEZ-SMK2O-8XEEV-PUSZH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>