



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

S. P. JENSEN EJENDOMME A/S
FLØDALVEJ 18, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2018

Allan Alberg Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter..... | 10-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | S. P. Jensen Ejendomme A/S Flødalvej 18 9230 Svenstrup J |
| | CVR-nr.: 25 99 33 65 Stiftet: 2. april 2001 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Gunnar Hald Allan Alberg Thomsen Tom Alberg Thomsen Helle Veirum Thomsen |
| Direktion | Tom Alberg Thomsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Tolbod Plads 1 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for S. P. Jensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 20. februar 2018

Direktion:

Tom Alberg Thomsen

Bestyrelse:

Gunnar Hald

Allan Alberg Thomsen

Tom Alberg Thomsen

Helle Veirum Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i S. P. Jensen Ejendomme A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S. P. Jensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Aalborg, den 20. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

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 | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.056.480 | 2.627.374 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -521.231 | -474.012 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -153.005 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 382.244 | 2.153.362 |
| Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer..... | | 3.282 | 3.582 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 42.573 | 78.261 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -342.517 | -390.160 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 85.582 | 1.845.045 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -68.735 | -399.462 |
| ÅRETS RESULTAT | | 16.847 | 1.445.583 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 16.847 | 1.445.583 |
| I ALT | | 16.847 | 1.445.583 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 10.965.101 | 10.129.692 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger.... | | 913.337 | 913.337 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 11.878.438 | 11.043.029 |
| Andre værdipapirer..... | | 42.384 | 40.404 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 42.384 | 40.404 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 11.920.822 | 11.083.433 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 9.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 150.213 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 150.213 | 9.000 |
| Likvider..... | | 815 | 24.550 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 151.028 | 33.550 |
| AKTIVER..... | | 12.071.850 | 11.116.983 |
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud..... | | 3.561.650 | 3.490.039 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 4.061.650 | 3.990.039 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 6 | 767.628 | 733.981 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 767.628 | 733.981 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 2.102.796 | 5.110.923 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 7 | 2.102.796 | 5.110.923 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 7 | 186.106 | 483.840 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 3.242.303 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 13.000 | 86.255 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 1.604.613 | 78.692 |
| Selskabsskat..... | | 50.248 | 423.405 |
| Anden gæld..... | | 0 | 114.768 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 43.506 | 95.080 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 5.139.776 | 1.282.040 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 7.242.572 | 6.392.963 |
| PASSIVER..... | | 12.071.850 | 11.116.983 |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Medarbejderforhold | 10 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 kr. | Note |
|--|-------------------|--|------|
| Andre finansielle omkostninger | | | |
| Tilknyttede virksomheder..... | 9.495 | 69.293 | 1 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 333.022 | 320.867 | |
| | 342.517 | 390.160 | |
| Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 35.088 | 423.544 | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 33.647 | -24.082 | |
| | 68.735 | 399.462 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| | | Materielle anlægsaktiver | 3 |
| | | Grunde og bygninger og under udførelse og forudbetalinger | |
| Kostpris 1. januar 2017..... | 11.817.251 | 913.337 | |
| Tilgang..... | 2.759.645 | 0 | |
| Afgang..... | -1.426.931 | 0 | |
| Kostpris 31. december 2017..... | 13.149.965 | 913.337 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017..... | 1.687.559 | | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | -23.926 | | |
| Årets afskrivninger | 521.231 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017..... | 2.184.864 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 10.965.101 | 913.337 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| | | Andre værdipapirer | 4 |
| Kostpris 1. januar 2017..... | | 8.200 | |
| Kostpris 31. december 2017..... | | 8.200 | |
| Opskrivninger 1. januar 2017..... | | 32.204 | |
| Årets opskrivninger | | 1.980 | |
| Opskrivninger 31. december 2017..... | | 34.184 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | | 42.384 | |

NOTER

| | |
|--------------------|-------------|
| | Note |
| Egenkapital | 5 |

| | Aktiekapital | Overført overskud | I alt |
|--|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 500.000 | 3.490.039 | 3.990.039 |
| Nettoregulering af sikringsinstrumenter..... | | 54.764 | 54.764 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 16.847 | 16.847 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 500.000 | 3.561.650 | 4.061.650 |

Hensættelse til udskudt skat

6

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

Beløbet specificeres således:

| | Regnskabsmæssig værdi | Skattemæssig værdi | Midlertidig forskelle |
|---|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Grunde og bygninger..... | 10.965.101 | 7.410.899 | 3.554.202 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger..... | 913.337 | 913.337 | 0 |
| Låneomkostninger fremført til senere fradrag.. | 0 | 64.985 | -64.985 |
| | 11.878.438 | 8.389.221 | 3.489.217 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | | 767.628 |

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Udskudt skat, 1. januar..... | 733.981 | 755.124 |
| Hensat i året..... | 33.647 | 0 |
| Tilbageført i året..... | 0 | -21.143 |
| Udskudt skat 31. december..... | 767.628 | 733.981 |

Langfristede gældsforpligtelser

7

| | 1/1 2017 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 5.594.763 | 2.288.902 | 186.106 | 1.050.000 |
| | 5.594.763 | 2.288.902 | 186.106 | 1.050.000 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for S. P. Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.289 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.702 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.750 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 539 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 574 tkr. Ejerpantebrev er i behold.

Medarbejderforhold**10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016: 1)

Selskabet administreres af ulønnet direktør.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S. P. Jensen Ejendomme A/S for 2017 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

| | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 20-40 år | 0 % |

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.