

SP Ejendomme ApS

Finsensgade 25, 7400 Herning

Ekstern årsrapport for 01.01.2016 - 31.12.2016

11. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2017

Dirigent Søren Aaby

CVR. NR. 27 52 67 72

INDHOLDSFORTEGNELSE:

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse 01.01.2016 - 31.12.2016	9
Balance pr 31.12.2016:	
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til årsregnskab	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER:

Selskabet: SP Ejendomme ApS
Finsensgade 25
7400 Herning

CVR-nr: 27 52 67 72

Aktiviteter: Eje og udleje af ejendomme

Direktion: Søren Aaby
Finsensgade 25
7400 Herning

Peter Østergaard Vejvad
Børglumvej 86
7400 Herning

Revisor: Revisionsfirmaet Gert Ovesen, registreret revisor
Medlem af Dansk Revisorforening
Rugvænget 21
7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for SP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet og pengestrømmene.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens bestemmelser for ikke at blive revideret.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. maj 2017

I direktionen:

Direktør Peter Østergaard Vejvad

Direktør Søren Aaby

ERKLÆRING OM ASSISTANCE AFGIVET AF UAFHÆNGIG REVISOR

Til anpartshaverne i SP Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for SP Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som i har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 opstilling af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, i har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 19. maj 2017
Revisionsfirmaet Gert Ovesen, registreret revisor

Gert Ovesen, registreret revisor
Medlem af Dansk Revisorforening

LEDELSESBERETNING:

Generelt:

Årsrapporten for 2016, der omfatter kalenderåret, udgør selskabets 11. regnskabsår.

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i drift af udlejningsejendom og formuepleje.

Udvikling i regnskabsåret 2016:

Årets resultat udgør et overskud på 128 tkr. Egenkapitalen andrager 559 tkr., og balance-summen udgør 4.500 tkr.

Særlige forhold vedr. regnskabsåret 2016:

Ingen.

Resultatfordeling:

Ledelsen foreslår den i resultatopgørelse viste resulta

Hændelser efter regnskabsårets slutning:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indfly-delse på bedømmelse af årsrapporten.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017:

Der forventes et overskud for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt i danske kroner og i kontinuitete med sidste års regnskabspraksis.

Indregningsmetoder og målegrundlag:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsel 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelighede tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE:

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt, og omsætning m.v. er ikke vist i den eksterne årsrapport.

Indtægtskriterium:

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoen overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Bruttoresultat:

Fremkommer som omsætning med fradrag af vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT:

Finansielle poster:

Omfatter renter af prioritetslån og kassekredit

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22%.

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, som måles efter en beregningsmodel på grundlag af afkastmetode.

Hensættelser til udskudt skat:

Omfatter skatteværdi af midlertidige forskelle mellem skattemæssige værdier og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver og fremførsel af skattemæssig underskud. Den anvendte skattesats udgør 22%.

Gældsforpligtelser:

Langfristet og kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, der normalt svarer til nominel værdi.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles ejendomme til dagsværdi.

Omsætningsaktiver:

Bankindestående indregnes i overensstemmelse med udskrift fra Banken.

Hensættelser til udskudt skat:

Omfatter skatteværdi af midlertidige forskelle mellem skattemæssige værdier og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver og fremførsel af skattemæssig underskud. Den anvendte skattesats udgør 22%.

Gældsforpligtelser:

Langfristet gæld måles til nominel værdi, der svarer til kursværdiene på balancedagen. Anden gæld måles til amortiseret kostpris, der normalt svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR 2016 - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015	<u>NOTE</u>
BRUTTORESULTAT	242.254	101.519	
Finansielle omkostninger	-66.844	-75.864	
RESULTAT FØR SKAT	175.410	25.655	
Skat af årets resultat	-47.428	-26.684	
ÅRETS RESULTAT	127.982	-1.029	
Der foreslås disponeret således:			
Overførsel til næste år	127.982	-1.029	
I alt	127.982	-1.029	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	31.12.16	31.12.15	<u>NOTE</u>
<u>AKTIVER:</u>			
Investeringsejendomme	4.500.000	4.500.000	1
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.500.000	4.500.000	
Bankindestående	0	4.208	
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	0	4.208	
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	4.208	
AKTIVER I ALT	4.500.000	4.504.208	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	31.12.16	31.12.15	NOTE
<u>PASSIVER:</u>			
Indskudskapital	125.000	125.000	2
Overført til næste år	434.238	306.256	2
EGENKAPITAL I ALT	559.238	431.256	
Hensættelser til udskudt skat	173.670	126.242	3
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	173.670	126.242	
Finansieringsinstitutter	3.553.764	3.652.471	4
Deposita lejere	66.920	87.190	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.620.684	3.739.661	
Kortfristet del af langfristet gæld	99.000	94.000	
Bankgæld	23.783	42.782	
Leverandørgæld	23.625	27.000	
Anden gæld	0	33.770	
Gæld til selskabsdeltagere	0	9.497	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	146.408	207.049	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.767.092	3.946.710	
PASSIVER I ALT	4.500.000	4.504.208	
PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER			5
EVENTUALAKTIVER OG -FORPLIGTELSER			6

	31.12.16	31.12.15	NOTE
<u>Investeringsejendomme</u>			1
Anskaffelsessum primo	4.000.000	4.000.000	
Anskaffelsessum ultimo	4.000.000	4.000.000	
Regulering til dagsværdi primo	500.000	500.000	
Årets regulering	0	0	
Regulering til dagsværdi ultimo	500.000	500.000	
Målt værdi ultimo	4.500.000	4.500.000	

<u>Egenkapital</u>	Indskuds- kapital	Overførsel til næste år	I alt	2
Primo	125.000	306.256	431.256	
Resultat	0	127.982	127.982	
Ultimo	125.000	434.238	559.238	

Anpartskapitalen består af 125 anparter a' 1000 kr.

<u>Hensættelser til udskudt skat</u>			3
Saldo primo	126.242	128.828	
Årets forskydninger	47.428	-2.586	
Saldo ultimo	173.670	126.242	
der fremkommer således:			
Merværdi af ejendomme	1.380.878	1.337.141	
Fremførsel af skattemæssig underskud	-584.232	-755.905	
Låneomkostninger	-7.236	-7.409	
Beregningsgrundlag	789.410	573.827	
Udskudt skat udgør 22% heraf	173.670	126.242	

	31.12.16	31.12.15	NOTE
<u>Finansieringsinstitutter</u>			4
Gæld til pengeinstitut	3.652.764	3.746.471	
Heraf forfald 0-1 år	-99.000	-94.000	
	-----	-----	
Heraf forfald 1-5 år	3.553.764	3.652.471	
	-435.000	-426.000	
	-----	-----	
Gæld efter 5 år	3.118.764	3.226.471	
	=====	=====	

Pantsætninger og sikkerhedstillelser 5

Til sikkerhed for lån i pengeinstitut på 3,65 mio. kr. er der afgivet sikkerhed i ejerpantebrev på 4 mio. kr med pant i investeringsejendom, som er indregnet til 4,5 mio. kr.

Eventualaktiver og -forpligtelser 6

Eventualaktiver:

Ingen.

Eventualforpligtelser:

Ingen.