

SP Ejendomme ApS

Finsensgade 25, 7400 Herning

Ekstern årsrapport for 01.01.2017 - 31.12.2017

12. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017	9
Balance pr 31.12.2017:	
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 22. maj 2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 ovetrensstemmelse 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 fuldsdtændigheden 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 22. maj 2018
Revisionsfirmaet Gert Ovesen, registreret revisor

Gert Ovesen, registreret revisor
Medlem af Dansk Revisorforening
mne4326

LEDELSESBERETNING:

Generelt:

Årsrapporten for 2017, der omfatter kalenderåret, udgør selskabets 12. regnskabsår.

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

Udvikling i regnskabsåret 2017:

Årets resultat udgør et overskud på 88 tkr. Egenkapitalen andrager 647 tkr., og balance-summen udgør 4.500 tkr.

Særlige forhold vedr. regnskabsåret:

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 2018:

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 2017 - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016	<u>NOTE</u>
BRUTTORESULTAT	168.499	242.254	
Finansielle omkostninger	-64.732	-66.844	
RESULTAT FØR SKAT	103.767	175.410	
Skat af årets resultat	-16.250	-47.428	
ÅRETS RESULTAT	87.517	127.982	
Der foreslås disponeret således:			
Overførsel til næste år	87.517	127.982	
I alt	87.517	127.982	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	31.12.17	31.12.16	<u>NOTE</u>
<u>AKTIVER:</u>			
Investeringsejendomme	4.500.000	4.500.000	1
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.500.000	4.500.000	
AKTIVER I ALT	4.500.000	4.500.000	

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	31.12.17	31.12.16	<u>NOTE</u>
<u>PASSIVER:</u>			
Indskudskapital	125.000	125.000	2
Overført til næste år	521.755	434.238	2
EGENKAPITAL I ALT	646.755	559.238	
Hensættelser til udskudt skat	189.920	173.670	3
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	189.920	173.670	
Finansieringsinstitutter	3.467.254	3.553.764	4
Deposita lejere	64.520	66.920	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.531.774	3.620.684	
Kortfristet del af langfristet gæld	90.000	99.000	
Bankgæld	12.001	23.783	
Leverandørgæld	22.500	23.625	
Anden gæld	7.050	0	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	131.551	146.408	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.663.325	3.767.092	
PASSIVER I ALT	4.500.000	4.500.000	
PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER			5
EVENTUALAKTIVER OG -FORPLIGTELSER			6

	31.12.17	31.12.16	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	
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	434.238	559.238	
Resultat	0	87.517	87.517	
Ultimo	125.000	521.755	646.755	

Anpartskapitalen består af 125 anparter a' 1000 kr.

<u>Hensættelser til udskudt skat</u>			3
Saldo primo	173.670	128.828	
Årets forskydninger	16.250	44.842	
Saldo ultimo	189.920	173.670	
der fremkommer således:			
Merværdi af ejendomme	1.354.412	1.380.878	
Fremførsel af skattemæssig underskud	-484.079	-584.232	
Låneomkostninger	-7.061	-7.236	
Beregningsgrundlag	863.272	789.410	
Udskudt skat udgør 22% heraf	189.920	173.670	

	31.12.17	31.12.16	<u>NOTE</u>
<u>Finansieringsinstitutter</u>			4
Gæld til pengeinstitut	3.557.254	3.652.764	
Heraf forfald 0-1 år	-90.000	-99.000	
	-----	-----	
Heraf forfald 1-5 år	3.467.254	3.553.764	
	-375.000	-435.000	
	-----	-----	
Gæld efter 5 år	3.092.254	3.118.764	
	=====	=====	

Pantsætninger og sikkerhedstillelser 5

Til sikkerhed for lån i pengeinstitut på 3,56 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.