

# **SP Ejendomme ApS**

Finsensgade 25, 7400 Herning

## **Ekstern årsrapport for 01.01.2018 - 31.12.2018**

13. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2019

-----  
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 01.01.2018 - 31.12.2018	9
Balance pr 31.12.2018:	
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 2018 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 31. maj 2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 31. maj 2019  
Revisionsfirmaet Gert Ovesen, registreret revisor

Gert Ovesen, registreret revisor  
Medlem af Dansk Revisorforening  
mne4326

## **LEDELSESBERETNING:**

### **Generelt:**

Årsrapporten for 2018, der omfatter kalenderåret, udgør selskabets 13. regnskabsår.

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

### **Udvikling i regnskabsåret 2018:**

Årets resultat udgør et overskud på 94 tkr. Egenkapitalen andrager 740 tkr., og balance-summen udgør 4.514 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 2019:**

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 2018 - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017	<u>NOTE</u>
BRUTTORESULTAT	168.588	168.499	
Finansielle omkostninger	-56.033	-64.732	
RESULTAT FØR SKAT	112.555	103.767	
Skat af årets resultat	-18.840	-16.250	
ÅRETS RESULTAT	93.715	87.517	
Der foreslås disponeret således:			
Overførsel til næste år	93.715	87.517	
I alt	93.715	87.517	

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

	31.12.18	31.12.17	<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	14.037	0	
OMSÆTNINGSAKTIVER	14.037	0	
AKTIVER I ALT	4.514.037	4.500.000	

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**

	31.12.18	31.12.17	NOTE
<u>PASSIVER:</u>			
Indskudskapital	125.000	125.000	2
Overført til næste år	615.470	521.755	2
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>740.470</b>	<b>646.755</b>	
Hensættelser til udskudt skat	208.760	189.920	3
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>208.760</b>	<b>189.920</b>	
Finansieringsinstitutter	3.363.032	3.467.254	4
Deposita lejere	81.000	64.520	
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>3.444.032</b>	<b>3.531.774</b>	
Kortfristet del af langfristet gæld	90.000	90.000	
Bankgæld	0	12.001	
Leverandørgæld	25.875	22.500	
Anden gæld	4.900	7.050	
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>120.775</b>	<b>131.551</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>3.564.807</b>	<b>3.663.325</b>	
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.514.037</b>	<b>4.500.000</b>	
<b>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>			5
<b>EVENTUALAKTIVER OG -FORPLIGTELSER</b>			6

	31.12.18	31.12.17	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>			2
	Indskuds- kapital	Overførsel til næste år	I alt
Primo	125.000	521.755	646.755
Resultat	0	93.715	93.715
Ultimo	125.000	615.470	740.470
Anpartskapitalen består af 125 anparter a' 1000 kr.			
<u>Hensættelser til udskudt skat</u>			3
Saldo primo	189.920	173.670	
Årets forskydninger	18.840	16.250	
Saldo ultimo	208.760	189.920	
der fremkommer således:			
Merværdi af ejendomme	1.331.026	1.354.412	
Fremførsel af skattemæssig underskud	-375.261	-484.079	
Låneomkostninger	-6.856	-7.061	
Beregningsgrundlag	948.909	863.272	
Udskudt skat udgør 22% heraf	208.760	189.920	

	31.12.18	31.12.17	<u>NOTE</u>
<u>Finansieringsinstitutter</u>			4
Gæld til pengeinstitut	3.453.032	3.557.254	
Heraf forfald 0-1 år	-90.000	-90.000	
	-----	-----	
Heraf forfald 1-5 år	3.363.032	3.467.254	
	-375.000	-375.000	
	-----	-----	
Gæld efter 5 år	2.988.032	3.092.254	
	=====	=====	

Pantsætninger og sikkerhedstillelser 5

Til sikkerhed for lån i pengeinstitut på 3,45 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.