

# **SP Ejendomme ApS**

Finsensgade 25, 7400 Herning

## **Ekstern årsrapport for 01.01.2020 - 31.12.2020**

15. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. maj 2021

-----  
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 01.01.2020 - 31.12.2020	9
Balance pr 31.12.2020:	
Aktiver	10
Passiver	11
Opgørelse af egenkapitalen pr. 31.12.2020	12
Noter til årsregnskab	13-14

## **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

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

## **LEDELSESPÅTEGNING:**

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2020 for SP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter min 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.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. maj 2021

I direktionen:

-----  
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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 19. maj 2021  
Revisionsfirmaet Gert Ovesen, registreret revisor

Gert Ovesen, registreret revisor  
Medlem af Dansk Revisorforening  
mne4326

## **LEDELSESBERETNING:**

### **Generelt:**

Årsrapporten for 2020, der omfatter kalenderåret, udgør selskabets 15. regnskabsår.

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

### **Udvikling i regnskabsåret:**

Årets resultat udgør et overskud på 78 tkr. Egenkapitalen udgør 738 tkr., og balance-summen udgør 5.027 tkr.

### **Særlige forhold vedr. regnskabsåret:**

Selskabet tilbagekøbte den 3.03.2020 nominel 62.500 kr. af indskudskapitalen for et samlet beløb på 525.000 kr.. Selskabets egne anparter udgør 50% af den samlede indskudskapital.

Årsagen til tilbagekøbet er, at den ene anpartshavere, ønskede at udtræde af ejerskabet.

### **Resultatfordeling:**

Ledelsen foreslår den i resultatopgørelse viste resultatfordeling.

### **Hændelser efter regnskabsårets slutning:**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2020:**

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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Indregnes under omsætningsaktiver, og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 nominelle værdier.



## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR 2020 - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019	<u>NOTE</u>
BRUTTORESULTAT	154.939	211.621	
Regulering af ejendom til dagsværdi	0	500.000	
Personaleomkostninger	0	0	
Gennemsnitlig antal ansatte udgør 0 kr.			
DRIFTSRESULTAT	154.939	711.621	
Finansielle omkostninger	-56.037	-48.358	
RESULTAT FØR SKAT	98.902	663.263	
Skat af årets resultat	-20.730	-139.393	
ÅRETS RESULTAT	78.172	523.870	
Der foreslås disponeret således:			
Overførsel til næste år	78.172	523.870	
I alt	78.172	523.870	

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

	31.12.20	31.12.19	<u>NOTE</u>
<u>AKTIVER:</u>			
Investeringsejendomme	5.000.000	5.000.000	1
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.000.000	5.000.000	
Periodeafgrænsningsposter	27.145	0	
OMSÆTNINGSAKTIVER	27.145	0	
AKTIVER I ALT	5.027.145	5.000.000	

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

	31.12.20	31.12.19	NOTE
<u>PASSIVER:</u>			
Indskudskapital	125.000	125.000	
Overført til næste år	612.512	1.059.340	
EGENKAPITAL I ALT	737.512	1.184.340	
Hensættelser til udskudt skat	368.883	348.153	2
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	368.883	348.153	
Finansieringsinstitutter	3.605.563	3.222.357	3
Deposita lejere	63.610	79.140	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.669.173	3.301.497	
Kortfristet del af langfristet gæld	130.000	120.000	
Bankgæld	94.364	24.485	
Leverandørgæld	22.313	16.625	
Anden gæld	4.900	4.900	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	251.577	166.010	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.920.750	3.467.507	
PASSIVER I ALT	5.027.145	5.000.000	
PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER			4
EVENTUALAKTIVER OG -FORPLIGTELSER			5

## EGENKAPITAL PR. 31. DECEMBER 2020

	Indskuds- kapital	Overførsel til næste år	I alt
Primo	125.000	1.059.340	1.184.340
Resultat		78.172	78.172
Tilbagekøb af anparter		-525.000	-525.000
Ultimo	125.000	612.512	737.512

Anpartskapitalen består af 125 anparter a' 1000 kr., og der er ikke ændret i anpartskapitalen inden for de seneste 5 år.

Selskabets egne anparter udgør nominel 62.500 kr. , svarende til 50% af den samlede indskudskapital.

	31.12.20	31.12.19	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 til dagsværdi	500.000	500.000	
Regulering til dagsværdi ultimo	1.000.000	1.000.000	
Målt værdi ultimo	5.000.000	5.000.000	
<u>Hensættelser til udskudt skat</u>			2
Saldo primo	348.153	208.760	
Årets forskydninger	20.730	139.393	
Saldo ultimo	368.883	348.153	
der fremkommer således:			
Merværdi af ejendomme	1.803.703	1.800.490	
Fremførsel af skattemæssig underskud	-142.795	-211.339	
Låneomkostninger	-11.313	-6.637	
Periodeafgrænsningsposter	27.145	0	
Beregningsgrundlag	1.676.740	1.582.514	
Udskudt skat udgør 22% heraf	368.883	348.153	
<u>Finansieringsinstitutter</u>			3
Gæld til pengeinstitut	3.735.563	3.342.357	
Heraf forfald 0-1 år	-130.000	-120.000	
Heraf forfald 1-5 år	3.605.563	3.222.357	
Gæld efter 5 år	-580.000	-530.000	
Gæld efter 5 år	3.025.563	2.692.357	

	31.12.20	31.12.19	<u>NOTE</u>
<u>Pantsætninger og sikkerhedstillelser</u>			4

Til sikkerhed for lån i pengeinstitut på 3,75 mio. kr. er der afgivet sikkerhed i ejerpantebrev på 4 mio. kr med pant i investeringsejendom, som er indregnet til 5 mio. kr.

<u>Eventualaktiver og -forpligtelser</u>			5
--	--	--	---

**Eventualaktiver:**

Ingen.

**Eventualforpligtelser:**

Ingen.