

SP Ejendomme ApS

Finsensgade 25, 7400 Herning

Ekstern årsrapport for 01.01.2022 - 31.12.2022

17. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. juni 2023

Dirigent Søren Aaby

CVR. NR. 27 52 67 72

INDHOLDSFORTEGNELSE:

| | <u>SIDE</u> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7-8 |
| Resultatopgørelse 01.01.2022 - 31.12.2022 | 9 |
| Balance pr 31.12.2021: | |
| Aktiver | 10 |
| Passiver | 11 |
| Opgørelse af egenkapitalen pr. 31.12.2022 | 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 FSR danske revisorer
Rugvænget 21
7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022 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 6. juni 2023

I direktionen:

Direktør Søren Aaby

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til anpartshaverne i SP Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for SP Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisorers etiske adfærd, herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er ledelsens 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.

Herning, den 6. juni 2023
Revisionsfirmaet Gert Ovesen, registreret revisor

Gert Ovesen, registreret revisor
Medlem af Dansk Revisorforening
mne4326

LEDELSESBERETNING:

Generelt:

Årsrapporten for 2022, der omfatter kalenderåret, udgør selskabets 17. 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 64 tkr. Egenkapitalen udgør 873 tkr., og balance-summen udgør 5.000 tkr.

Særlige forhold vedr. regnskabsåret:

Ingen

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.

Egne kapitalandele:

Virksomheden ejer 50 % af egne kapitalandele, der er opstået i forbindelse med finansiering af udtrædende kapitalejer i 2020.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023:

Der forventes et overskud for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

Regnskabsgrundlag:

Årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt i danske kroner og efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 2022 - 31. DECEMBER 2022

| | 2022 | 2021 | <u>NOTE</u> |
|--|---------|---------|-------------|
| BRUTTORESULTAT | 142.326 | 141.843 | |
| Personaleomkostninger Gennemsnitlig antal ansatte udgør 0 kr. | 0 | 0 | |
| DRIFTSRESULTAT | 142.326 | 141.843 | |
| Finansielle omkostninger | -59.009 | -50.052 | |
| RESULTAT FØR SKAT | 83.317 | 91.791 | |
| Skat af årets resultat | -12.587 | -20.541 | |
| ÅRETS RESULTAT | 70.730 | 71.250 | |
| Der foreslås disponeret således: Overførsel til næste år | 70.730 | 71.250 | |
| I alt | 70.730 | 71.250 | |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | <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 | 0 | 27.665 | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 0 | 27.665 | |
| AKTIVER I ALT | 5.000.000 | 5.027.665 | |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | NOTE |
|--|------------------|------------------|------|
| <u>PASSIVER:</u> | | | |
| Indskudskapital | 125.000 | 125.000 | |
| Overført til næste år | 754.492 | 683.762 | |
| EGENKAPITAL I ALT | 879.492 | 808.762 | |
| Hensættelser til udskudt skat | 387.257 | 389.424 | 2 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | 387.257 | 389.424 | |
| Finansieringsinstitutter | 3.362.257 | 3.470.183 | 3 |
| Deposita lejere | 63.610 | 63.610 | |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 3.425.867 | 3.533.793 | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 120.000 | 130.000 | |
| Bankgæld | 106.292 | 127.473 | |
| Selskabsskat | 14.754 | 0 | |
| Leverandørgæld | 5.938 | 17.813 | |
| Anden gæld | 10.400 | 20.400 | |
| Gæld til anpartshaver | 50.000 | 0 | |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 307.384 | 295.686 | |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 3.733.251 | 3.829.479 | |
| PASSIVER I ALT | 5.000.000 | 5.027.665 | |
| PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER | | | 4 |
| EVENTUALAKTIVER OG -FORPLIGTELSER | | | 5 |

EGENKAPITAL PR. 31. DECEMBER 2022

| | Indskuds- kapital | Overførsel til næste år | I alt |
|----------|----------------------|----------------------------|---------|
| Primo | 125.000 | 683.762 | 808.762 |
| Resultat | | 70.730 | 70.730 |
| Ultimo | 125.000 | 754.492 | 879.492 |

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.

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | 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 | 1.000.000 | 1.000.000 | |
| 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 | 389.424 | 348.153 | |
| Årets forskydninger | -2.167 | 41.271 | |
| Saldo ultimo | 387.257 | 389.424 | |
| der fremkommer således: | | | |
| Merværdi af ejendomme | 1.770.786 | 1.800.786 | |
| Fremførsel af skattemæssig underskud | 0 | -47.442 | |
| Låneomkostninger | -10.529 | -10.901 | |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 27.665 | |
| Beregningsgrundlag | 1.760.257 | 1.770.108 | |
| Udskudt skat udgør 22% heraf | 387.257 | 389.424 | |
| <u>Finansieringsinstitutter</u> | | | 3 |
| Gæld til pengeinstitut | 3.482.257 | 3.600.183 | |
| Heraf forfald 0-1 år | -120.000 | -130.000 | |
| Heraf forfald 1-5 år | 3.362.257 | 3.470.183 | |
| Gæld efter 5 år | -510.000 | -580.000 | |
| | 2.852.257 | 2.890.183 | |

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 | <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. | | | |