

## SP Handel og Invest ApS

Nørre Landevej 26

6470 Sydals

CVR-nr. 28284497

## Årsrapport

01-09-2020 - 31-08-2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-12-2021

---

Steen Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-09-2020 - 31-08-2021 for SP Handel og Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-08-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-09-2020 - 31-08-2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 12-11-2021

### Direktion

Steen Pedersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i SP Handel og Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SP Handel og Invest ApS for regnskabsåret 01-09-2020 - 31-08-2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

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

Haderslev, den 12-11-2021

### **RND Partner**

#### **Registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 27492487

Finn Diederichsen  
Registreret revisor  
mne12040

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SP Handel og Invest ApS Nørre Landevej 26 6470 Sydals
CVR-nr.	28284497
Stiftelsesdato	29-11-2004
Hjemsted	Sønderborg
Regnskabsår	01-09-2020 - 31-08-2021
<b>Direktion</b>	Steen Pedersen, Direktør
<b>Revisor</b>	RND Partner Registreret revisionsanpartsselskab Aabenraavej 1A 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Kreditbanken

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for SP Handel og Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er tilvalg af enkelte elementer fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes 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 tilbageførsler 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring, lokaler, bildrift og administration m.m.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Småaktiver med en kostpris under kr. 30.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret model med en individuelt fastsat afkastprocent. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, der medtages til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>526.480</b>	<b>625.179</b>
Personaleomkostninger	1	-286.014	-187.147
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-525.000	-158.267
<b>Driftsresultat</b>		<b>-284.534</b>	<b>279.765</b>
Finansielle omkostninger		-148.899	-191.744
<b>Resultat før skat</b>		<b>-433.433</b>	<b>88.021</b>
Skat af årets resultat		45.700	-6.255
<b>Årets resultat</b>		<b>-387.733</b>	<b>81.766</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000	0
Overført resultat		-437.733	81.766
		<b>-387.733</b>	<b>81.766</b>

Balance 31. august 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	10.275.000	10.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.275.000</b>	<b>10.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.275.000</b>	<b>10.800.000</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		7.000	7.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>7.000</b>	<b>7.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat		1.231	1.866
Andre tilgodehavender		599.047	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>600.278</b>	<b>1.866</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>30.009</b>	<b>770.119</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>637.287</b>	<b>778.985</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.912.287</b>	<b>11.578.985</b>

## Balance 31. august 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.870.298	4.308.031
Udbytte for regnskabsåret		50.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.045.298</b>	<b>4.433.031</b>
Hensættelser til udskudt skat		94.473	140.173
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>94.473</b>	<b>140.173</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.174.026	6.396.996
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.174.026</b>	<b>6.396.996</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		222.000	220.000
Anden gæld		311.292	305.828
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		41.398	58.457
Periodeafgrænsningsposter		23.800	24.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>598.490</b>	<b>608.785</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.772.516</b>	<b>7.005.781</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.912.287</b>	<b>11.578.985</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Selskabets væsentligste aktiviteter	6		

## Noter

	2020/21	2019/20
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	276.769	184.337
Andre omkostninger til social sikring	9.245	2.810
	<u>286.014</u>	<u>187.147</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i Sønderborg. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31.8.2021 er der anvendt et afkastkrav på 6,50%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.174.026	222.000	5.267.000
	<u>6.174.026</u>	<u>222.000</u>	<u>5.267.000</u>

## 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for samlet prioritetsgæld på kr. 6.396.026 er tinglyst pantebreve med pant i ejendomme til en samlet bogført værdi på kr. 10.275.000.

Herudover er der til sikkerhed for engagement i pengeinstitut tinglyst ejerpantebrev i ejendomme på kr. 2.800.000.

## 6. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, herunder køb, salg og udlejning af ejendomme.