

S & P Udlejningsejendomme, Ejendomsanpartsselskab

Bredgade 91, 2. sal, 5560 Aarup

CVR-nr. 28 30 97 75



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. december 2016

Som dirigent:



.....

Thommy Pedersen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for S & P Udlejningsejendomme, Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

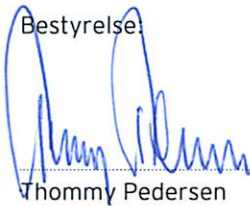
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 8. december 2016
Direktion:



Tove Barbara Elkjær

Bestyrelse:



Thommy Pedersen



Tove Barbara Elkjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i S & P Udlejningsejendomme, Ejendomsanpartsselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for S & P Udlejningsejendomme, Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

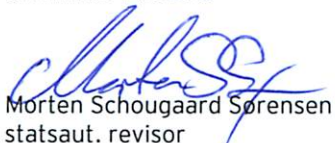
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 8. december 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	S & P Udlejningsejendomme, Ejendomsanpartsselskab
Adresse, postnr., by	Bredgade 91, 2. sal, 5560 Aarup
CVR-nr.	28 30 97 75
Stiftet	29. december 2004
Hjemstedskommune	Assens
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Thommy Pedersen Tove Barbara Elkjær
Direktion	Tove Barbara Elkjær
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse af ejendomme, byggeaktiviteter, udlejning af faste ejendomme, investering og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er værdiansat til et afkast på 6,25 % (2014-15 6,25 %).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 514.108 kr. og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 2.419.208 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	1.263.611	1.262.721
2	Personaleomkostninger	-156.920	-157.735
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.106.691	1.104.986
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	109.900	315.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-158.693	229.868
	Resultat før finansielle poster	1.057.898	1.649.854
	Finansielle indtægter	7	1.947
	Finansielle omkostninger	-397.771	-447.173
	Resultat før skat	660.134	1.204.628
3	Skat af årets resultat	-146.026	-275.201
	Årets resultat	514.108	929.427
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	400.000	1.557.000
	Overført resultat	114.108	-627.573
		514.108	929.427

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	21.129.000	21.003.000
		<u>21.129.000</u>	<u>21.003.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.129.000</u>	<u>21.003.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	9.194	0
	Periodeafgrænsningsposter	24.144	34.300
		<u>33.338</u>	<u>34.300</u>
	Likvide beholdninger	<u>540.701</u>	<u>1.670.564</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>574.039</u>	<u>1.704.864</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>21.703.039</u></u>	<u><u>22.707.864</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.894.208	1.780.100
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	1.557.000
	Egenkapital i alt	2.419.208	3.462.100
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	582.117	597.553
	Hensatte forpligtelser i alt	582.117	597.553
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.907.444	17.851.664
	Deposita	477.436	498.084
		18.384.880	18.349.748
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	141.914	133.770
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.296	18.612
	Skyldig selskabsskat	133.458	113.871
	Anden gæld	30.166	32.210
		316.834	298.463
	Gældsforpligtelser i alt	18.701.714	18.648.211
	PASSIVER I ALT	21.703.039	22.707.864

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	2.407.673	300.000	2.832.673
Årets resultat	0	-627.573	1.557.000	929.427
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	1.780.100	1.557.000	3.462.100
Årets resultat	0	114.108	400.000	514.108
Udloddet udbytte	0	0	-1.557.000	-1.557.000
Egenkapital				
30. september 2016	125.000	1.894.208	400.000	2.419.208

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S & P Udlejningsejendomme, Ejendomsanpartsselskab for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringssejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringssejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringssejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringssejendomme.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelse under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	152.986	151.710
Pensioner	6.086	6.025
Andre personaleomkostninger	-2.152	0
	<u>156.920</u>	<u>157.735</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	160.665	156.134
Årets regulering af udskudt skat	-15.436	118.846
Regulering af skat vedrørende tidligere år	797	221
	<u>146.026</u>	<u>275.201</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejen domme
kr.		<u> </u>
Kostpris 1. oktober 2015		18.462.584
Tilgang i årets løb		16.100
Kostpris 30. september 2016		<u>18.478.684</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015		2.540.416
Årets opskrivning		109.900
Værdireguleringer 30. september 2016		<u>2.650.316</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>21.129.000</u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

5 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.049.358	141.914	17.907.444	16.329.177
Deposita	477.436	0	477.436	477.436
	<u>18.526.794</u>	<u>141.914</u>	<u>18.384.880</u>	<u>16.806.613</u>

7 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst prioritetsgæld for nom. 17.665.903 kr. i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 21.129.000 kr.