

**S.P. Ejendomsinvest ApS**

**Odinsvej 21**

**4300 Holbæk**

**CVR-nummer 29776857**

**Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den *4/12-2016*



---

Steen Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

S.P. Ejendomsinvest ApS  
Odinsvej 21  
4300 Holbæk

Telefon:	5926 5508
Hjemstedskommune:	Holbæk
CVR-nummer:	29776857
Regnskabsperiode:	1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Direktion

Steen Petersen

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S  
Slotscentret, Slotsvolden 7  
4300 Holbæk

### Revisor

Dansk Revision Kalundborg  
godkendt revisionsaktieselskab  
Banegårdspladsen 1, 2  
4400 Kalundborg

### Kontaktpersoner:

Peter Westergaard  
Camilla Due

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for S.P. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 30. november 2016

**Direktionen:**



Steen Petersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i S.P. Ejendomsinvest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S.P. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, 30. november 2016

### Dansk Revision Kalundborg

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 65766116



Peter Westergaard

Partner, registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægten indregnes excl. moms for momsregistrerede lejemaal.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendom, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift, herunder også administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



		2015/16	2014/15
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>677.958</b>	<b>401</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>677.958</b>	<b>401</b>
	Finansielle indtægter	0	78
1	Finansielle omkostninger	-223.832	-274
	<b>Resultat før skat</b>	<b>454.126</b>	<b>205</b>
	Skat af årets resultat	-98.618	-27
	<b>Årets resultat</b>	<b>355.508</b>	<b>178</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	355.508	178
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>355.508</b>	<b>178</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Investeringsjendomme	7.539.378	7.492
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.539.378</b>	<b>7.492</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.539.378</b>	<b>7.492</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.340	7
	Andre tilgodehavender	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	22.153	30
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>61.492</b>	<b>39</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>110.749</b>	<b>1.592</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>172.241</b>	<b>1.630</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.711.619</b>	<b>9.122</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.368.332	1.013
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.493.332</b>	<b>1.138</b>
	Hensættelser til udskudt skat	173.756	176
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>173.756</b>	<b>176</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.015.464	3.217
	Kreditinstitutter	1.630.296	614
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	104.595	21
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.750.355</b>	<b>3.852</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	228.899	225
	Kreditinstitutter	119.526	47
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.450	3.003
	Gæld til tilknyttede virksomheder	661.338	599
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	20.586	43
	Anden gæld	78.378	39
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.294.176</b>	<b>3.957</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.218.288</b>	<b>7.985</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.711.619</b>	<b>9.122</b>
4	Hovedaktivitet		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renter, tilknyttede virksomheder	23.119	21	
	Andre finansielle omkostninger	200.713	253	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>223.832</b>	<b>274</b>	
<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	125	1.013	1.138
	Årets resultat	0	356	356
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.368</b>	<b>1.493</b>
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.185.001	2.717	
<b>4</b>	<b>Hovedaktivitet</b>			
	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.			
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>			
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet S.P. Holding Holbæk ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.			

	2015/16	2014/15
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er tinglyst pantebreve i ejendommen Hovedgaden 81, 4520 Svinninge, med nom. DKK 1.904.000.

Endvidere er der til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut tinglyst ejer-pantebrev i ejendommen Hovedgaden 81, 4520 Svinninge med nom. DKK 800.000.

Ejendommen Hovedgaden 81, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med nom. DKK 4.037.860.

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Solager 9, 4520 Svinninge med nom. DKK 486.000.

Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev vedr. Ejerforeningen Solager 9-17 med nom. DKK 10.000 i ejendommen.

Ejendommen Solager 9, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med nom. DKK 549.798.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er tinglyst pantebreve i ejendommen Hovedgaden 62, 4520 Svinninge, med nom. DKK 560.000.

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Hovedgaden 62, 4520 Svinninge, med nom. DKK 1.200.000. Pantebrevet er tinglyst på 2 andre ejendomme i selskabet.

Ejendommen Hovedgaden 62, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med nom. DKK 708.360.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er tinglyst pantebreve i ejendommen Hovedgaden 64, 4520 Svinninge, med nom. DKK 1.056.000.

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Hovedgaden 64, 4520 Svinninge, med nom. DKK 1.200.000. Pantebrevet er tinglyst på 2 andre ejendomme i selskabet.

Ejendommen Hovedgaden 64, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med nom. DKK 1.364.810.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen Torslundevej 17A, 4520 Svinninge, med nom. DKK 1.200.000. Pantebrevet er tinglyst på 2 andre ejendomme i selskabet.

Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev vedr. Ejerforeningen Torslundevej 17A med nom. DKK 38.000 i ejendommen.

Ejendommen Torslundevej 17A, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med nom. DKK 878.550.

