

S.P. Ejendomsinvest ApS

Odinsvej 21
4300 Holbæk

CVR-nummer 29776857

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den

Steen Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

S.P. Ejendomsinvest ApS
Odinsvej 21
4300 Holbæk

Telefon: 5926 5508
Hjemstedskommune: Holbæk
CVR-nummer: 29776857
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Direktion

Steen Petersen

Pengeinstitut

Spar Kronjylland
Nygade 14
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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 6. december 2017

Direktionen:

Steen Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i S.P. Ejendomsinvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S.P. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores

Den uafhængige revisors erklæringer

viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kalundborg, 6. december 2017

Dansk Revision Kalundborg

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 65766116

Peter Westergaard

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	661.400	678
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	215.650	0
	Resultat før finansielle poster	877.050	678
2	Finansielle omkostninger	-145.366	-224
	Resultat før skat	731.684	454
	Skat af årets resultat	-158.861	-99
	Årets resultat	572.823	356
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	572.823	356
	Resultatdisponering i alt	572.823	356
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
4	Investeringsejendomme	7.880.870	7.539
	Materielle anlægsaktiver	7.880.870	7.539
	Anlægsaktiver i alt	7.880.870	7.539
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.002	39
	Periodeafgrænsningsposter	17.667	22
	Tilgodehavender	54.668	61
	Likvide beholdninger	133.813	111
	Omsætningsaktiver i alt	188.481	172
	Aktiver i alt	8.069.351	7.712

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.941.155	1.368
5	Egenkapital i alt	2.066.155	1.493
	Hensættelser til udskudt skat	240.195	174
	Hensatte forpligtelser	240.195	174
	Gæld til realkreditinstitutter	2.810.916	3.015
	Kreditinstitutter	1.487.523	1.630
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	92.422	105
6	Langfristede gældsforpligtelser	4.390.861	4.750
	Gæld til realkreditinstitutter	228.899	229
	Kreditinstitutter	133.035	120
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	205.100	185
	Gæld til tilknyttede virksomheder	646.491	661
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	104.595	21
	Anden gæld	54.021	78
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.372.140	1.294
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.003.196	6.218
	Passiver i alt	8.069.351	7.712
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Opskrivning af investeringsejendomme	753.998	0
Nedskrivning af investeringsejendomme	-538.348	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	215.650	0
2 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	24.985	23
Andre finansielle omkostninger	120.381	201
Finansielle omkostninger i alt	145.366	224
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	7.135.268	7.088
Tilgang i årets løb	125.841	47
Kostpris 30. juni	7.261.109	7.135
Dagsværdiregulering 1. juli	404.111	404
Årets dagsværdiregulering	215.650	0
Dagsværdireguleringer 30. juni	619.761	404
Investeringsejendomme i alt	7.880.870	7.539

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Svinninge. Ejendommene er fuldt udlejede.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2016/2017	2015/2016
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,0	7,0

5	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	1.368	1.493
	Årets resultat	0	573	573
	Egenkapital ultimo	125	1.941	2.066

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.795.205	3.185
--	-----------	-------

7 Eventualforpligtelser

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.

8 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 ejerpantebrev i ejendommen Hovedgaden 81, 4520 Svinninge med nom. DKK 800.000.

Ejendommen Hovedgaden 81, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med nom. DKK 4.890.000.

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 370.000.

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

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
<p>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.</p> <p>Ejendommen Hovedgaden 62, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med nom. DKK 717.716.</p>		
<p>Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er tinglyst pantebreve i ejendommen Hovedgaden 64, 4520 Svinninge, med nom. DKK 1.056.000.</p> <p>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.</p> <p>Ejendommen Hovedgaden 64, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med nom. DKK 1.383.154.</p>		
<p>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.</p> <p>Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev vedr. Ejerforeningen Torslundevej 17A med nom. DKK 38.000 i ejendommen.</p> <p>Ejendommen Torslundevej 17A, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med nom. DKK 520.000.</p>		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 lejemål.

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets [5-årige] budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Steen Berth Petersen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

På vegne af: S.P. Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-075444739509

IP: 85.83.89.236

2017-12-11 08:28:02Z

NEM ID 

Peter Westergaard (CVR valideret)

Godkendt revisor

På vegne af: Dansk Revision Kalundborg A/S

Serienummer: CVR:65766116-RID:1180440970363

IP: 188.120.68.54

2017-12-11 10:58:19Z

NEM ID 

Steen Berth Petersen (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: S.P. Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-075444739509

IP: 85.83.89.236

2017-12-11 11:10:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IE35C-E0MET-B3DCCD-8WWLF-V0QSE-UD75U

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>