



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

S.P. EJENDOMSINVEST APS
ODINSVEJ 21, ALLERUP, 4300 HOLBÆK
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. november 2019

Steen Berth Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	S.P. Ejendomsinvest ApS Odinsvej 21 Allerup 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 29 77 68 57 Stiftet: 1. august 2006 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Steen Berth Petersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Nygade 14 4300 Holbæk

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 27. november 2019

Direktion:

Steen Berth Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i S.P. Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S.P. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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, den 27. november 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Dahl Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34294

Peter Westergaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne4562

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		597.271	573.605
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-54.354	0
DRIFTSRESULTAT		542.917	573.605
Andre finansielle indtægter.....		1.481	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-124.138	-133.027
RESULTAT FØR SKAT		420.260	440.578
Skat af årets resultat.....	2	-90.389	-94.736
ÅRETS RESULTAT		329.871	345.842
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		329.871	345.842
I ALT		329.871	345.842

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		8.047.114	7.967.201
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.047.114	7.967.201
ANLÆGSAKTIVER.....		8.047.114	7.967.201
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		21.283	47.698
Andre tilgodehavender.....		23.231	21.458
Periodeafgrænsningsposter.....		11.695	14.681
Tilgodehavender.....		56.209	83.837
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		100.000	0
Værdipapirer.....		100.000	0
Likvide beholdninger.....		149.970	136.041
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		306.179	219.878
AKTIVER.....		8.353.293	8.187.079

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		2.616.867	2.286.997
EGENKAPITAL.....	4	2.741.867	2.411.997
Hensættelse til udskudt skat.....		240.557	246.447
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		240.557	246.447
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.335.564	2.582.017
Banklån.....		835.181	1.346.123
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		410.001	0
Selskabsskat.....		96.279	88.484
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.677.025	4.016.624
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	429.166	461.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.500	35.235
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.026.693	784.109
Anden gæld.....		187.385	196.409
Periodeafgrænsningsposter.....		17.100	34.836
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.693.844	1.512.011
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.370.869	5.528.635
PASSIVER.....		8.353.293	8.187.079
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	43.280	29.250	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	80.858	103.777	
	124.138	133.027	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	96.279	88.484	
Regulering af udskudt skat.....	-5.890	6.252	
	90.389	94.736	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2018.....		7.347.440	
Tilgang.....		134.267	
Kostpris 30. juni 2019.....		7.481.707	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....		619.761	
Årets værdireguleringer.....		-54.354	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....		565.407	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....		8.047.114	

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.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Udlejningsprocent 100

Afkastkrav i % 7,0

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. juli 2018.....			125.000	2.286.996	2.411.996	
Forslag til resultatdisponering.....				329.871	329.871	
Egenkapital 30. juni 2019.....			125.000	2.616.867	2.741.867	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/6 2019	Afdrag	Restgæld	30/6 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.564.463	228.899	1.419.969	2.810.916	228.899	
Banklån.....	925.547	90.366	440.550	1.486.224	140.101	
Gæld til tilknyttede						
virksomheder.....	431.418	21.417	194.474	0	0	
Selskabsskat.....	184.763	88.484	0	180.906	92.422	
	4.106.191	429.166	2.054.993	4.478.046	461.422	
 Eventualposter mv.						6
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for S.P. HOLDING HOLBÆK ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er tinglyst pantebrev 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 4.257.600.

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

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev 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 1.855.371.

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

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev 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 860.457.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev 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 619.971.

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 453.714.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2017/18: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S.P. Ejendomsinvest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter garantkapital, der måles til værdien af indestående på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.