



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	S.P. Ejendomsinvest ApS Odinsvej 21 Allerup 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 29 77 68 57 Stiftet: 1. august 2006 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 14. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kia Witthøfft Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46585

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sin normale drift.

Selskabets kapitalejer har afgivet støtteerklæring, hvor ledelsen i selskabet tilkendegiver, at vil yde støtte til selskabet i det omfang, der måtte være behov for. På den baggrund aflægges årsrapporten med fortsat drift for øje.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		571.170	475.007
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-109.715	469.294
DRIFTSRESULTAT		461.455	944.301
Andre finansielle indtægter.....	1	3.061	2.500
Andre finansielle omkostninger.....	2	-103.609	-113.987
RESULTAT FØR SKAT		360.907	832.814
Skat af årets resultat.....	3	-77.265	-181.223
ÅRETS RESULTAT		283.642	651.591
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		283.642	651.591
I ALT		283.642	651.591

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		9.053.885	9.163.601
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.053.885	9.163.601
ANLÆGSAKTIVER.....		9.053.885	9.163.601
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		72.304	73.972
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.295	34.553
Andre tilgodehavender.....		845	6.232
Periodeafgrænsningsposter.....		2.737	5.723
Tilgodehavender.....		81.181	120.480
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	100.000	100.000
Værdipapirer.....		100.000	100.000
Likvide beholdninger.....		92.424	87.771
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		273.605	308.251
AKTIVER.....		9.327.490	9.471.852

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.240.080	3.956.438
EGENKAPITAL.....		4.365.080	4.081.438
Hensættelse til udskudt skat.....		439.132	461.228
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		439.132	461.228
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.641.333	1.871.779
Banklån.....		544.591	644.898
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		457.824	448.847
Selskabsskat.....		99.361	71.722
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.743.109	3.037.246
Obligationslån.....		230.068	230.068
Gæld til pengeinstitutter.....		100.184	96.747
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.250	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.115.940	1.239.262
Selskabsskat.....		71.722	80.282
Anden gæld.....		210.900	186.983
Periodeafgrænsningsposter.....		20.105	28.598
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.780.169	1.891.940
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.523.278	4.929.186
PASSIVER.....		9.327.490	9.471.852
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	125.000	3.956.438	4.081.438
Forslag til resultatdisponering.....		283.642	283.642
Egenkapital 30. juni 2022.....	125.000	4.240.080	4.365.080

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	561	0	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.500	2.500	
	3.061	2.500	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	55.372	57.206	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	48.237	56.781	
	103.609	113.987	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	99.361	71.722	3
Regulering af udskudt skat.....	-22.096	109.501	
	77.265	181.223	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	4
Kostpris 1. juli 2021.....		7.652.069	
Kostpris 30. juni 2022.....		7.652.069	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		1.511.531	
Årets værdireguleringer.....		-109.715	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		1.401.816	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		9.053.885	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Udlejnings- ejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2022.....		9.053.885	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-109.715	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investerings ejendommene er alle beliggende i Svinninge og består af 5 lejeboliger, med i alt 14 lejemål. Den ene ejendom er en blandet ejendom, hvoraf 523 m² ud af 1.066 m² er erhvervsudlejning. Øvrig udlejning foregår til beboelse. Lejemålene er fuldt udlejede.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger, samt en udlejningsprocent på 100%. Omkostningerne til vedligeholdelse er for de enkelte ejendomme fastsat ud fra graden af tidligere års vedligeholdelse, herunder hvorvidt der er et behov for et generelt løft af den enkelte ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Det forventede driftsafkast, i et normalår for ejendommene, er vurderet i niveauet 550 tkr.-650 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 7%, som svarer til de generelle forventninger for ejendomme beliggende i Svinninge.

Andre værdipapirer og kapitalandele

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Garantbeviser
Dagsværdi 30. juni 2022.....	100.000

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.871.401	230.068	766.085	2.101.847
Banklån.....	644.775	100.184	297.132	741.645
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	457.824	0	505.932	448.847
Selskabsskat.....	171.083	71.722	0	152.004
	3.145.083	401.974	1.569.149	3.444.343

Eventualposter mv.

7

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

8

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 751 tkr. er tinglyst pant i ejendommen Hovedgaden 81, 4520 Svinninge.

Endvidere er der til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut udstedt ejerpantebrev i ejendommen Hovedgaden 81, 4520 Svinninge med nom. 800 tkr.

Ejendommen Hovedgaden 81, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med 4.412 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 758 tkr. er tinglyst pant i ejendommen Hovedgaden 64, 4520 Svinninge.

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut udstedt ejerpantebreve i ejendommen Hovedgaden 64, 4520 Svinninge, med nom. 1.200 tkr. Pantebrevet er tinglyst på 2 andre ejendomme i selskabet.

Ejendommen Hovedgaden 64, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med 2.133 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 363 tkr. er tinglyst pant i ejendommen Hovedgaden 62, 4520 Svinninge.

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut udstedt ejerpantebreve i ejendommen Hovedgaden 62, 4520 Svinninge, med nom. 1.200 tkr. Pantebrevet er tinglyst på 2 andre ejendomme i selskabet.

Ejendommen Hovedgaden 62, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med 1.340 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve i ejendommen Torslundevej 17A, 4520 Svinninge, med nom. 1.200 tkr. Pantebrevet er tinglyst på 2 andre ejendomme i selskabet.

Endvidere er der udstedt ejerpantebrev til Ejerforeningen Torslundevej 17A med nom. 38 tkr i ejendommen.

Ejendommen Torslundevej 17A, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med 715 tkr.

Til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev i ejendommen Solager 9, 4520 Svinninge med nom. 486 tkr.

Endvidere er der udstedt ejerpantebrev til Ejerforeningen Solager 9-17 med nom. 10 tkr. i ejendommen.

Ejendommen Solager 9, 4520 Svinninge, er indregnet i årsregnskabet med 454 tkr.

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S.P. Ejendomsinvest ApS for 2021/22 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

Huslejeindtægter

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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

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 acontoskatter.

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.