



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 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. december 2021

---

Steen Berth Petersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	S.P. Ejendomsinvest ApS Odinsvej 21 Allerup 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 29 77 68 57 Stiftet: 1. august 2006 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Steen Berth Petersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Nygade 14 4300 Holbæk

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 7. december 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 7. december 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Annika Raunholt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45844

Peter Westergaard  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne4562

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har ikke været berørt af den verserende coronakrise.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet er på nuværende tidspunkt ikke berørt af den økonomiske krise affødt af Covid-19, og det er ledelsens forventning, at selskabet ikke vil blive berørt heraf.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>475.007</b>	<b>510.256</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		469.294	476.830
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>944.301</b>	<b>987.086</b>
Andre finansielle indtægter.....		2.500	2.500
Andre finansielle omkostninger.....	1	-113.987	-110.154
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>832.814</b>	<b>879.432</b>
Skat af årets resultat.....	2	-181.223	-191.452
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>651.591</b>	<b>687.980</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		651.591	687.980
<b>I ALT</b> .....		<b>651.591</b>	<b>687.980</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		9.163.601	8.523.944
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>9.163.601</b>	<b>8.523.944</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.163.601</b>	<b>8.523.944</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		73.972	26.867
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		34.553	0
Andre tilgodehavender.....		6.232	7.165
Periodeafgrænsningsposter.....		5.723	10.209
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>120.480</b>	<b>44.241</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	100.000	100.000
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>87.771</b>	<b>314.730</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>308.251</b>	<b>458.971</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.471.852</b>	<b>8.982.915</b>

**BALANCE 30. JUNI**

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		3.956.438	3.304.848
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.081.438</b>	<b>3.429.848</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		461.228	351.727
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>461.228</b>	<b>351.727</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.871.779	2.100.044
Banklån.....		644.898	742.114
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		448.847	388.375
Selskabsskat.....		71.722	80.282
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.037.246</b>	<b>3.310.815</b>
Prioritetsgæld.....		230.068	231.817
Gæld til pengeinstitutter.....		96.747	93.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.239.262	1.191.484
Selskabsskat.....		80.282	96.279
Anden gæld.....		186.983	228.243
Periodeafgrænsningsposter.....		28.598	19.617
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.891.940</b>	<b>1.890.525</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.929.186</b>	<b>5.201.340</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.471.852</b>	<b>8.982.915</b>
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	3.304.847	3.429.847
Forslag til resultatdisponering.....		651.591	651.591
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.956.438</b>	<b>4.081.438</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	57.206	52.043	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	56.781	58.111	
	<b>113.987</b>	<b>110.154</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	71.722	80.282	2
Regulering af udskudt skat.....	109.501	111.170	
	<b>181.223</b>	<b>191.452</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	3
Kostpris 1. juli 2020.....		7.481.707	
Tilgang.....		170.363	
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>		<b>7.652.070</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....		1.042.237	
Årets værdireguleringer.....		469.294	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....</b>		<b>1.511.531</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>		<b>9.163.601</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 30. juni 2021.....		9.163.601	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		469.294	

Investeringsejendommene er beliggende i Svinninge og består af 5 lejeboliger, med i alt 14 lejemål. Den ene ejendom er en blandet ejendom, hvoraf 523 m<sup>2</sup> ud af 1.066 m<sup>2</sup> 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 inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Det forventede driftsafkast, i et normalår for lejeboligerne, er vurderet i niveauet 550 tkr.-650 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 7%.

## NOTER

## Note

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

4

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Garantbeviser
Dagsværdi 30. juni 2021 .....	100.000

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter .....	2.101.847	230.068	955.640	2.331.861
Banklån .....	741.645	96.747	325.821	835.199
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	448.847	0	496.011	440.046
Selskabsskat .....	152.004	80.282	0	176.561
	<b>3.444.343</b>	<b>407.097</b>	<b>1.777.472</b>	<b>3.783.667</b>

**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 kildeskatter 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, 910 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 4.483 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 800 tkr. er tinglyst pant i ejendommen Hovedgaden 64, 4520 Svinninge.

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er 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 2.169 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, 391 tkr. er tinglyst pant i ejendommen Hovedgaden 62, 4520 Svinninge.

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er 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 1.329 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 729 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**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S.P. Ejendomsinvest ApS for 2020/21 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

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgskostninger 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.