

## SP Ejendomme Silkeborg ApS

Visbyvej 46

8600 Silkeborg

CVR-nr. 30206355

## Årsrapport for 2017/2018

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. november 2018

---

Lars Staghøj  
Dirigent



# SP Ejendomme Silkeborg ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



## **SP Ejendomme Silkeborg ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for SP Ejendomme Silkeborg 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. november 2018

### **Direktion**

Lars Staghøj  
**Direktør**



## **SP Ejendomme Silkeborg ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i SP Ejendomme Silkeborg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SP Ejendomme Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 22. november 2018

**AKTIV REVISION Silkeborg**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 14788107

Torben Bach Nielsen  
**Registreret revisor**  
mne7504



## SP Ejendomme Silkeborg ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SP Ejendomme Silkeborg ApS Visbyvej 46 8600 Silkeborg
CVR-nr.	30206355
Stiftelsesdato	22. januar 2007
Hjemsted	Silkeborg
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Lars Staghøj, Direktør
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr.: 14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Dalgasgade 23 7400 Herning



## **SP Ejendomme Silkeborg ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse og udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. -213.310, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 33.655.141, og en egenkapital på kr. 8.286.900.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## **SP Ejendomme Silkeborg ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for SP Ejendomme Silkeborg ApS for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.



## **SP Ejendomme Silkeborg ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).





# SP Ejendomme Silkeborg ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 6,50 %. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.



## **SP Ejendomme Silkeborg ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## SP Ejendomme Silkeborg ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.881.639</b>	<b>1.582.410</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.836.308	3.087.866
<b>Driftsresultat</b>		<b>45.331</b>	<b>4.670.276</b>
Finansielle omkostninger	1	-315.840	-635.360
<b>Resultat før skat</b>		<b>-270.509</b>	<b>4.034.916</b>
Skat af årets resultat		57.199	-903.880
<b>Årets resultat</b>		<b>-213.310</b>	<b>3.131.036</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-213.310	3.131.036
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-213.310</b>	<b>3.131.036</b>



SP Ejendomme Silkeborg ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	32.972.000	26.037.595
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>32.972.000</u>	<u>26.037.595</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>32.972.000</u>	<u>26.037.595</u>
Andre tilgodehavender		411.826	0
Periodeafgrænsningsposter		46.870	24.592
<b>Tilgodehavender</b>		<u>458.696</u>	<u>24.592</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>224.445</u>	<u>5.097.235</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>683.141</u>	<u>5.121.827</u>
<b>Aktiver</b>		<u>33.655.141</u>	<u>31.159.422</u>



## SP Ejendomme Silkeborg ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	8.161.900	8.375.210
<b>Egenkapital</b>		<b>8.286.900</b>	<b>8.500.210</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.622.679	1.791.180
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.622.679</b>	<b>1.791.180</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.823.391	11.333.077
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>10.823.391</b>	<b>11.333.077</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		585.068	586.057
Gæld til banker		1.156.536	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		857.813	96.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.278.204	8.010.131
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		111.302	4.725
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		933.248	837.835
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.922.171</b>	<b>9.534.955</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.745.562</b>	<b>20.868.032</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.655.141</b>	<b>31.159.422</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## SP Ejendomme Silkeborg ApS

### Noter

	2017/2018	2016/2017	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	168.896	156.980	
Andre finansielle omkostninger	146.944	478.380	
	<b>315.840</b>	<b>635.360</b>	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	22.127.548	21.972.582	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.793.781	154.966	
Afgang i årets løb	-1.204.398	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.716.931</b>	<b>22.127.548</b>	
Dagsværdireguleringer primo	3.910.047	638.047	
Årets reguleringer	-1.654.978	3.272.000	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.255.069</b>	<b>3.910.047</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.972.000</b>	<b>26.037.595</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	8.375.210	5.244.174	
Årets tilgang	0	3.131.036	
Årets afgang	-213.310	0	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.161.900</b>	<b>8.375.210</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	10.823.391	585.068	8.221.672
	<b>10.823.391</b>	<b>585.068</b>	<b>8.221.672</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>			

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af moderselskabets regnskab.

## SP Ejendomme Silkeborg ApS

### Noter

2017/2018

2016/2017

#### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der afgivet pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 24.902.000. Det samlede pant udgør kr. 11.735.000.

Selskabet har som selvskyldnerkautionist stillet ulimiteret sikkerhed for moderselskabets mellemværende med pengeinstitut.

