

TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

SP Ejendomme Grenaa ApS

Trekanten 10, 8500 Grenaa
CVR-nr.: 30 59 41 26

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24 / 6 2016.

Sten Petersen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juni 2015 – 31. maj 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 – 14
Noter	15 – 16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for SP Ejendomme Grenaa ApS.

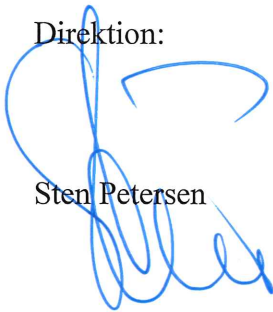
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 24. juni 2016

Direktion:



Sten Petersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshaverne i SP Ejendomme Grenaa ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SP Ejendomme Grenaa ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 – 31. maj 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at 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 fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

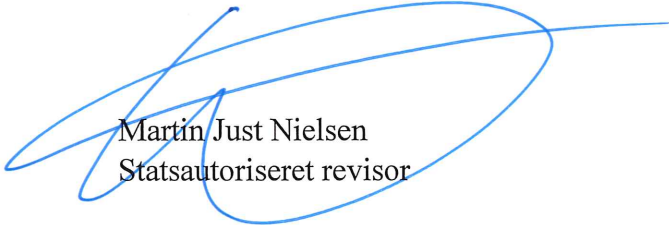
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 24. juni 2016

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841



Martin Just Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SP Ejendomme Grenaa ApS
Trekanten 10
8500 Grenaa

CVR-nr.: 30 59 41 26
Stiftet: 11. maj 2007
Hjemsted: Norddjurs kommune
Regnskabsår: 1. juni – 31. maj

Direktion

Sten Petersen

Pengeinstitut

Jyske Bank

Revisor

Talkompagniet
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Nytorv 3
8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for SP Ejendomme Grenaa ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen samt skatter fra tidligere år.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og søsterselskab, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Den samlede aktuelle skat opkræves i modervirksomheden og dattervirksomheden refunderer/får refunderet af modervirksomheden sin andel af den aktuelle skat. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	50%

Aktiver med en kostpris på under kr. 15.000 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	485.003	482.318
Afskrivninger	-73.986	-73.986
Resultat før finansielle poster	411.017	408.332
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	-139.740	-150.270
Resultat før skat	271.277	258.061
2 Skat af årets resultat	-59.681	-58.656
Årets resultat	211.596	199.405
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	211.596	199.405
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	211.596	199.405

Balance

Noter	31/05 2016	31/05 2015
Grunde og bygninger	5.625.166	5.699.152
3 Materielle anlægsaktiver i alt	5.625.166	5.699.152
Anlægsaktiver i alt	5.625.166	5.699.152
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	89.263	28.042
Periodeafgrænsningsposter	2.151	0
Tilgodehavende i alt	91.414	28.042
Likvide beholdninger	3.682	48.004
Omsætningsaktiver i alt	95.096	76.046
Aktiver i alt	5.720.262	5.775.198

Balance

Noter	31/05 2016	31/05 2015
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	969.158	757.561
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4 Egenkapital i alt	1.094.158	882.561
Hensættelse til udskudt skat	134.865	105.699
Hensatte forpligtelser i alt	134.865	105.699
Prioritetsgæld	2.191.876	2.331.679
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.640.004	1.835.171
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.831.879	4.166.850
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	333.463	321.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	5.625
Gæld til tilknyttede virksomheder	52.099	21.549
Skyldig skat til tilknyttede virksomheder	60.007	58.226
Anden gæld	213.791	213.532
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	659.360	620.087
Gældsforpligtelser i alt	4.491.240	4.786.937
Passiver i alt	5.720.262	5.775.198
6 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle omkostninger		
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	72.877	81.214
Øvrige	66.863	69.056
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	139.740	150.270
	<hr/>	<hr/>
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	30.516	29.491
Regulering af udskudt skat	29.165	29.165
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	59.681	58.656
	<hr/>	<hr/>
Skyldig skat for tidligere år	29.491	28.735
Skyldig skat for 2016	30.516	29.491
	<hr/>	<hr/>
Skyldig selskabsskat	60.007	58.226
	<hr/>	<hr/>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31/05 2015		6.251.475
Tilgang i året		0
Afgang i året		0
		<hr/>
Kostpris pr. 31/05 2016		6.251.475
		<hr/>
Afskrivninger pr. 31/05 2015		552.323
Årets afskrivning		73.986
		<hr/>
Afskrivninger pr. 31/05 2016		626.309
		<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/05 2016		5.625.166
		<hr/>

Noter

4. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/05 2015	125.000	757.561	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	211.596	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 31/05 2016	125.000	969.158	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.331.172	139.296	1.588.085
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.834.171	194.167	780.939
	4.165.342	333.463	2.369.024

6. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 udgør t.kr. 5.625.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 2.250 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 udgør t.kr. 4.917.

Til sikkerhed for ejerlejlighedsforening, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 5 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 udgør t.kr. 708.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for SP Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.