

TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

SP Ejendomme Grenaa ApS

Trekanten 10, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 30 59 41 26

Årsrapport for 2017/18

(1. juni 2017 - 31. maj 2018)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10/7 2018.

Sten Petersen, dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juni 2017 – 31. maj 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 – 15
Noter	16 – 17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for SP Ejendomme Grenaa ApS.

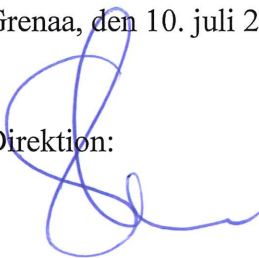
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 10. juli 2018

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Sten Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i SP Ejendomme Grenaa ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SP Ejendomme Grenaa ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 – 31. maj 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 – 31. maj 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 gennemgangen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

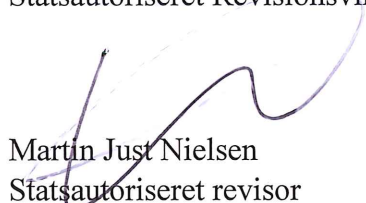
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Grenaa, den 10. juli 2018

Talkompagniet

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841



Martin Just Nielsen
Statsautoriseret revisor
Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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%

Restværdierne revurderes løbende.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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, indregnes såfremt det er overvejende sandsynligt, at de vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og 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 nettorealiseringsværdi.

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%.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

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, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	491.506	484.231
Afskrivninger	-73.986	-73.986
Resultat før finansielle poster	417.520	410.245
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	-102.863	-131.508
Resultat før skat	314.657	278.737
2 Skat af årets resultat	-69.225	-61.322
Årets resultat	245.433	217.415
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	245.433	217.415
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	245.433	217.415
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

Balance

Noter	31/05 2018	31/05 2017
Grunde og bygninger	<u>5.477.194</u>	<u>5.551.180</u>
3 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.477.194</u>	<u>5.551.180</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.477.194</u>	<u>5.551.180</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	162.237	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.369</u>	<u>2.151</u>
Tilgodehavende i alt	<u>164.606</u>	<u>2.151</u>
Likvide beholdninger	<u>235.618</u>	<u>177.673</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>400.224</u>	<u>179.824</u>
Aktiver i alt	<u>5.877.418</u>	<u>5.731.004</u>

Balance

Noter	31/05 2018	31/05 2017
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.432.005	1.186.572
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
4 Egenkapital i alt	1.557.005	1.311.572
Hensættelse til udskudt skat	193.195	164.030
Hensatte forpligtelser i alt	193.195	164.030
Gæld til kreditinstitutter	1.608.445	1.725.693
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.235.848	1.440.004
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.844.293	3.165.697
5 Gæld til kreditinstitutter	116.936	115.846
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	862.196	688.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	303.793	284.869
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.282.925	1.089.704
Gældsforpligtelser i alt	4.127.218	4.255.401
Passiver i alt	5.877.418	5.731.004
6 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

Noter	2017/18	2016/17
1. Finansielle omkostninger		
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	76.298	77.499
Øvrige	26.565	54.009
Finansielle omkostninger i alt	<u>102.863</u>	<u>131.508</u>
 2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.059	32.157
Regulering af udskudt skat	29.165	29.165
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
Skat af årets resultat i alt	<u>69.225</u>	<u>61.322</u>
 Skyldig skat for tidligere år	32.157	30.516
Skyldig skat for 2018	40.059	32.157
 Skyldig selskabsskat	<u>72.216</u>	<u>62.673</u>
 3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31/05 2017		6.251.475
Tilgang i året		0
Afgang i året		0
Kostpris pr. 31/05 2018		<u>6.251.475</u>
 Afskrivninger pr. 31/05 2017		700.295
Årets afskrivning		73.986
Afskrivninger pr. 31/05 2018		<u>774.281</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31/05 2018		<u>5.477.194</u>

Noter

4. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/05 2017	125.000	1.186.572	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Overført overskud	0	245.433	0
Forslag til udbytte	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo pr. 31/05 2018	125.000	1.432.005	0

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.725.381	1.608.445	116.936	1.049.775
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.098.043	1.235.848	862.196	297.125
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3.823.425	2.844.293	979.132	1.346.900

6. Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring

Skyldig skat til tilknyttede virksomheder		72.216	62.673
Anden gæld		231.577	222.196
		<hr/>	<hr/>
		303.793	284.869

7. Eventualforpligtelser og sikkerheder

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2018 udgør t.kr. 5.477.

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 2018 udgør t.kr. 4.769.

Til sikkerhed for ejerlejlighedsforening, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 5 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2018 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.