



TALKOMPAGNIET

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

# SP Ejendomme Grenaa ApS

Trekanten 10, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 30 59 41 26

## Årsrapport for 2019/20

(1. juni 2019 - 31. maj 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 2 / 2020.

Sten Petersen, dirigent



**Indholdsfortegnelse**

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisionspåtegning	4 - 5
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. juni 2019 – 31. maj 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 – 15
Noter	16 – 17

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2. juli 2020

Direktion:

Sten Petersen



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Til anpartshaverne i SP Ejendomme Grenaa ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SP Ejendomme Grenaa ApS for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

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 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 2. juli 2020

### 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  
Nytorg 3  
8500 Grenaa

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for SP Ejendomme Grenaa ApS for 2019/20 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 nominel 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 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%.

## **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	2019/20	2018/19
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>505.426</b>	<b>505.844</b>
Afskrivninger	-73.986	-73.986
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>431.440</b>	<b>431.858</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
1 Finansielle omkostninger	-84.098	-89.110
<b>Resultat før skat</b>	<b>347.342</b>	<b>342.748</b>
Skat af årets resultat	-76.415	-75.405
<b>Årets resultat</b>	<b>270.927</b>	<b>267.344</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	270.927	267.344
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>270.927</b>	<b>267.344</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	31/05 2020	31/05 2019
Grunde og bygninger	5.329.222	5.403.208
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.329.222</u>	<u>5.403.208</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.329.222</u></b>	<b><u>5.403.208</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	989.903	641.720
Periodeafgrænsningsposter	2.127	2.126
Tilgodehavende i alt	<u>992.030</u>	<u>643.846</u>
Likvide beholdninger	<u>170.016</u>	<u>134.511</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.162.046</u></b>	<b><u>778.357</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.491.268</u></b>	<b><u>6.181.565</u></b>

**Balance**

Noter	31/05 2020	31/05 2019
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.970.276	1.699.349
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.095.276</b>	<b>1.824.349</b>
Hensættelse til udskudt skat	251.525	222.360
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>251.525</b>	<b>222.360</b>
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	1.343.671	1.492.181
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	780.967	1.008.736
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.124.638	2.500.917
2 Gæld til kreditinstitutter	148.379	116.359
2 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.545.228	1.198.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Anden gæld, herunder skatter og bidrag til social sikring	326.223	318.662
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.019.830	1.633.938
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.144.468</b>	<b>4.134.855</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.491.269</b>	<b>6.181.565</b>
3 Eventualforpligtelser og sikkerheder		

<b>Noter</b>		2019/20	2018/19
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder		65.299	67.969
Øvrige		18.799	21.141
		<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>84.098</b>	<b>89.110</b>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.492.050	1.343.671	148.379	754.380
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.326.194	780.967	1.545.228	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>3.818.245</b>	<b>2.124.638</b>	<b>1.693.607</b>	<b>754.380</b>

**3. Eventualforpligtelser og sikkerheder**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2019 udgør t.kr. 5.329.

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 2020 udgør t.kr. 4.669.

Til sikkerhed for ejerlejlighedsforening, er der udstedt ejerpantebrev på tkr. 5 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2020 udgør t.kr. 661.

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.

Kundenr.: 155