

SPG Ejendomme 2 ApS

Snavevej 6

5471 Søndersø

CVR-nr. 31 15 96 87

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
Søndersø, den 9. april 2018



Jørgen Hønnerup Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

SPG Ejendomme 2 ApS

Snavevej 6

5471 Søndersø

CVR-nr.: 31 15 96 87

Hjemsted: Nordfyns Kommune

Direktion

Jørgen Hønnerup Nielsen

Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Englandsgade 25, Postboks 200

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017 for SPG Ejendomme ApS 2.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

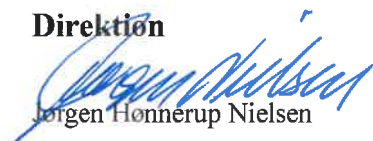
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 9. april 2018

Direktion



Jørgen Hønnerup Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SPG Ejendomme 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPG Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vil ledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 9. april 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Morten Schougaard Sørensen

Statsaut. revisor

MNE-nr.: mne32129

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og anden hermed forbunden virksomhed efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

SPG Ejendomme har siden 12. oktober 2017 været del af den børsnoterede koncern SP Group A/S og har i den forbindelse afhændet materielle anlægsaktiver ud over ejendommene.

Regnskabsåret er omlagt og denne årsrapport omfatter en 6 måneders periode fra 1. juli til 31. december 2017.

Årets resultat efter skat blev -3.453 t.kr. Resultatet er påvirket af nedskrivning af ejendommenes værdi med t.kr. 5.465. Nedskrivningen er begrundet i selskabets forventninger til den fremtidige lejeindtægt på ejendommene.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for SP Group A/S, CVR 15 70 13 15.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 6 mdr. kr.	2016/2017 12 mdr. t.kr.
Bruttofortjeneste		1.350.732	6.068
Personaleomkostninger	2	(33.200)	(199)
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.317.532	5.869
Af- og nedskrivninger	3	(5.535.980)	(547)
Resultat før finansielle poster (EBIT)		(4.218.448)	5.322
Finansielle omkostninger	4	(211.971)	(316)
Resultat før skat		(4.430.419)	5.006
Skat af årets resultat	5	977.329	(1.096)
Årets resultat		(3.453.090)	3.910

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>31.12.17</u> <u>kr.</u>	<u>30.06.2017</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		18.178.532	23.715
Andre anlæg m.v.		0	1.232
Anlægsaktiver	6	18.178.532	24.947
Periodeafgrænsningsposter		47.907	0
Tilgodehavende		47.907	0
Likvide beholdninger		2.595.152	1.972
Omsætningsaktiver		2.643.059	1.972
Aktiver		20.821.591	26.919

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>31.12.17</u> <u>kr.</u>	<u>30.06.2017</u> <u>t.kr.</u>
Aktiekapital		125.000	125
Overført resultat		<u>2.945.075</u>	<u>6.398</u>
Egenkapital		<u>3.070.075</u>	<u>6.523</u>
Udskudte skatteforpligtelser	7	<u>144.755</u>	<u>1.326</u>
Hensatte forpligtelser		<u>144.755</u>	<u>1.326</u>
Ansvarlig lånekapital		0	6.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.294.874	7.017
Depositum		<u>840.000</u>	<u>840</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>11.134.874</u>	<u>13.857</u>
Gæld realkreditinstitutter	8	563.292	1.374
Gæld tilknyttede virksomheder		0	1.875
Selskabsskat		203.892	921
Anden gæld		<u>5.704.703</u>	<u>1.043</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.471.887</u>	<u>5.213</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.606.761</u>	<u>19.070</u>
Passiver		<u>20.821.591</u>	<u>26.919</u>
Eventualforpligtelser mv.	9		
Sikkerhedsstillelser	10		
Øvrige noter	11 - 12		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Aktie- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 01.07.2016	125.000	2.488.284	2.613.284
Overført, jf. resultatdisponering	0	3.909.881	3.909.881
Egenkapital 30.06.2017	125.000	6.398.165	6.523.165
Overført, jf. resultatdisponering	0	(3.453.090)	(3.453.090)
Egenkapital 31.12.2017	125.000	2.945.075	3.070.075

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPG Ejendomme 2 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet er i 2017 blevet overtaget af SP Group og har foretaget enkelte ændringer i regnskabsmæssige skøn vedrørende levetiden og scrapværdien for materielle anlægsaktiver

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode den relaterer sig til.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens primære aktivitet, herunder vedligehold og revision.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Noter

(Anvendt regnskabspraksis – fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af kreditforeningslån.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende fremstilling af aktiver indregnes i kostprisen for aktiver, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

Noter

(Anvendt regnskabspraksis – fortsat)

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger 40 år

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældforpligtelse på det tidspunkt for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	<u>2017</u> <u>6 mdr.</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>12 mdr.</u> <u>t.kr.</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	33.200	199
Pensionsbidrag	0	0
Andre sociale omkostninger	0	0
	<u>33.200</u>	<u>199</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Noter

3. Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger bygninger	5.535.980	285
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	262
	<u>5.535.980</u>	<u>547</u>

4. Finansielle omkostninger

Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	41.343	230
Renteudgifter finansielle institutter	70.189	86
Andre finansielle omkostninger	100.439	0
	<u>211.971</u>	<u>316</u>

5. Skat af årets resultat

Aktuel skat	203.892	921
Ændring i udskudt skat	(1.181.221)	175
	<u>(977.329)</u>	<u>1.096</u>

6. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg m.v. kr.</u>
Kostpris 01.07.2017	26.005.494	1.808.588
Tilgang	0	220.000
Afgang	0	(2.028.588)
Kostpris 31.12.2017	<u>26.005.494</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 01.07.2017	2.290.982	576.172
Årets nedskrivninger	5.464.512	0
Årets afskrivninger	71.468	0
Afgang	0	(576.172)
Af- og nedskrivninger 31.12.2017	<u>7.826.962</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	<u>18.178.532</u>	<u>0</u>

Noter

7. Udskudte skatteforpligtelser	31.12.2017	30.06.2017
	kr.	t.kr.
Udskudt skat 01.07.2017	1.325.976	1.151
Årets justering	(1.181.221)	175
	144.755	1.326

Udskudt skat kan henføres til materielle anlægsaktiver.

8. Langfristet gæld

	Restgæld efter 5 år kr.	Kortfristet andel kr.	Langfristet andel kr.
Pr. 31. december 2017			
Gæld til realkreditinstitutter	8.046.143	563.292	10.294.874
Depositum	840.000	0	840.000
	8.886.143	563.292	11.134.874
Pr. 30. juni 2017			
Gæld til realkreditinstitutter	7.520.766	1.373.991	13.016.537
Depositum	840.000	0	840.000
Pr. 30. juni 2017	8.360.766	1.373.991	13.856.537

9. Kautions- og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, SP Group A/S, CVR. nr. 15 70 13 15. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.858 t. kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 18.179 t. kr.

Noter

11. Nærtstående parter

Koncernforhold

SPG Ejendomme 2 Aps A/S indgik frem til 12. oktober 2017 i koncernregnskabet for WKT Holding ApS (CVR nr. 26 03 93 20) og efterfølgende i koncernregnskabet for SP Group A/S (CVR 15 70 13 15), Snavevej 6-10, 5471 Søndersø.

Bestemmende indflydelse

SP Group A/S (CVR 15 70 13 15), Snavevej 6-10, 5471 Søndersø, moderselskab

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på normale markedsvilkår.

12. Resultatdisponering	2017	2016/2017
	kr.	t.kr.
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	(3.453.090)	3.910
	(3.453.090)	3.910