



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **SPG-Ejendomme ApS**

**Kærvej 19**

**4652 Hårlev**

**(CVR-nr. 33 36 56 32)**

## **Årsrapport for 2015/16**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **30/8** 2016

---

Stella Gjerløv  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger**

2

**Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

**Årsregnskab for 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

**Selskabsoplysninger**

2

<b>Selskabet</b>	SPG-Ejendomme ApS Kærvej 19 4652 Hårlev
	CVR-nr.: 33 36 56 32
	Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Aktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet er drift af investeringsejendomme.
<b>Direktion</b>	Stella Gjerløv Per Gjerløv
<b>Revisor</b>	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge <a href="http://www.addere.dk">www.addere.dk</a>

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for SPG-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 23. august 2016

### Direktion



Stella Gjerløv



Per Gjerløv

**Til kapitalejerne i SPG-Ejendomme ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for SPG-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores 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, om 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 risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 23. august 2016

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor

## GENERELT

Årsregnskabet for SPG-Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### 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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet SPG-Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 eventuel restværdi:

Bygninger, 50 år, restværdi 50% af kostpris. % af kostpris

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 andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



### 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.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

10

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>287.751</b>	<b>82.399</b>
Af- og nedskrivninger	-37.776	-36.197
<b>Driftsresultat</b>	<b>249.975</b>	<b>46.202</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-38.933	-65.629
Andre finansielle omkostninger	-120.150	-108.388
<b>Resultat før skat</b>	<b>90.892</b>	<b>-127.815</b>
1 Skat af årets resultat	-28.292	20.156
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>62.600</b>	<b>-107.659</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	62.600	-107.659
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>62.600</b>	<b>-107.659</b>

Balance pr. 30. juni

11

## AKTIVER

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger	3.703.656	3.583.512
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.703.656</u></b>	<b><u>3.583.512</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.703.656</u></b>	<b><u>3.583.512</u></b>
Udskudt skatteaktiv	4.478	27.006
Periodeafgrænsningsposter	7.427	7.360
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>11.905</u></b>	<b><u>34.366</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>46.925</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>58.830</u></b>	<b><u>34.366</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>3.762.486</u></b>	<b><u>3.617.878</u></b>

Balance pr. 30. juni

12

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	295.521	232.921
<b>2 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>375.521</u></b>	<b><u>312.921</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.342.127	1.356.233
<b>3 Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>1.342.127</u></b>	<b><u>1.356.233</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	14.095	13.950
Kreditinstitutter m.v.	1.353.267	1.071.245
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.500	18.570
Gæld til tilknyttede virksomheder	560.441	776.059
Anden gæld	100.535	68.900
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b><u>2.044.838</u></b>	<b><u>1.948.724</u></b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>3.386.965</u></b>	<b><u>3.304.957</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>3.762.486</u></b>	<b><u>3.617.878</u></b>
<b>4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.764	0
Årets regulering af udskudt skat	22.528	-20.156
	<u>28.292</u>	<u>-20.156</u>
<b>2 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	232.921	340.580
Årets resultat	62.600	-107.659
	<u>295.521</u>	<u>232.921</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>375.521</u>	<u>312.921</u>
<b>3 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.174.282</u>	<u>1.188.978</u>

**4 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Sambeskatning**

SPG-Ejendomme ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for SPG-Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
-------------	-----------------------	-----------------------

### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>1.400.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>3.703.656</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>1.740.425</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>3.703.656</u>

Ejerpantebrev nom. Kr. 1.000.000 er lagt til sikkerhed for søsterselskabs engagement med kreditinstitut.