



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Til Erhvervsstyrelsen

SP. 2-40 ApS
Styrtom Skovvej 12
6200 Aabenraa
CVR nr. 33 38 94 18

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2020
(10. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 17 / 6 2021

Søren Ravn

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsens årsberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for SP. 2-40 ApS, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 1. marts 2021

Direktionen

Per Horup

Bestyrelse

Tommy Jensen

Per Horup

Søren Ravn

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SP. 2-40 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SP. 2-40 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 begræset 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.

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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Aabenraa, den 1. marts 2021

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag

Registreret revisor

MNE-nr. mne689

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom til beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør kr. 2.394.365.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser, til anslået dagsværdi, kr. 36.000.000, pr. 31. december 2020. Der er i regnskabsåret foretaget en værdiregulering på kr. 1.336.873, der er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget en vurdering af sagkyndig.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 5,5 % p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

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 indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2021. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2020

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste/bruttotab	<u>1.888.421</u>	<u>-37.717</u>
Resultat før finansielle poster	1.888.421	-37.717
Andre finansielle indtægter	0	2.995
1. Øvrige finansielle omkostninger	-155.586	-819.614
Resultat før værdiregulering	1.732.835	-854.336
3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.336.873</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat før skat	3.069.708	-854.336
2. Skat af årets resultat	<u>-675.343</u>	<u>187.883</u>
Årets resultat	<u><u>2.394.365</u></u>	<u><u>-666.453</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>2.394.365</u>	<u>-666.453</u>
Disponeret i alt	<u><u>2.394.365</u></u>	<u><u>-666.453</u></u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 31. december 2020

Note	Kr.	%	Sidste år	%
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
3. Investeringsejendomme	36.000.000	99,7	34.662.264	95,6
Materielle anlægsaktiver i alt	36.000.000	99,7	34.662.264	95,6
Anlægsaktiver i alt	36.000.000	99,7	34.662.264	95,6
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40	0,0	40	0,0
2. Udskudt skatteaktiv	0	0,0	48.987	0,1
Tilgodehavender i alt	40	0,0	49.027	0,1
Likvide beholdninger i alt	93.167	0,3	1.538.358	0,0
Omsætningsaktiver i alt	93.207	0,3	1.587.385	4,4
Aktiver i alt	36.093.207	100,0	36.249.649	100,0

Balance pr. 31. december 2020

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	125.000	0,3	125.000	0,3
Overført resultat	<u>2.839.456</u>	<u>7,9</u>	<u>445.091</u>	<u>1,2</u>
Egenkapital i alt	<u><u>2.964.456</u></u>	<u><u>8,2</u></u>	<u><u>570.091</u></u>	<u><u>1,6</u></u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
2. Hensættelser til udskudt skat	<u>286.477</u>	<u>0,8</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
4. Gæld til realkreditinstitutter	<u>27.758.504</u>	<u>76,9</u>	<u>28.277.504</u>	<u>78,0</u>
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>27.758.504</u>	<u>76,9</u>	<u>28.277.504</u>	<u>78,0</u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld	519.000	1,4	518.496	1,4
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.376	0,0	13.670	0,0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.233	0,1	44.862	0,1
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.795.161	10,5	6.120.946	16,9
Anden gæld	<u>738.000</u>	<u>2,0</u>	<u>704.080</u>	<u>1,9</u>
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	<u>5.083.770</u>	<u>14,1</u>	<u>7.402.054</u>	<u>20,4</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u><u>32.842.274</u></u>	 <u><u>91,0</u></u>	 <u><u>35.679.558</u></u>	 <u><u>98,4</u></u>
 Passiver i alt	 <u><u>36.093.207</u></u>	 <u><u>100,0</u></u>	 <u><u>36.249.649</u></u>	 <u><u>100,0</u></u>

5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter til årsrapporten

Kr. Sidste år

Note 1. Øvrige finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	66.237	405.099
Renter til tilknyttede virksomheder	89.349	414.515
	<u>155.586</u>	<u>819.614</u>

Note 2. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat	<u>339.879</u>	<u>-138.896</u>
Udskudte skatteforpligtelser ultimo	<u>286.477</u>	<u>-48.987</u>
Udskudt skat i alt	286.477	-48.987
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>48.987</u>	<u>0</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u>335.464</u>	<u>-48.987</u>
Skat af årets resultat	<u>675.343</u>	<u>-187.883</u>

Note 3. Investeringsejendomme

Forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

En ejendoms dagsværdi fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter for det kommende år, og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

Der er ikke budgetteret med nævneværdig tomgangsleje, da ejendommene er godt beliggende og er i en god stand. Det er derfor vurderet, at der ikke er risiko for, at der ikke kan ske løbende genudlejning.

Ved beregningen af dagsværdien pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,5 % for beboelsesejendomme.

Dette med udgangspunkt i at bygningerne er opført i 2019 og opført i gode og vedligeholdelsesfrie materialer samt har en attraktiv beliggenhed.

Følsomhed ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen, samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 2,9 mio kr.

En reduktion af afkastkravet på 0,5% vil forøge dagsværdien med 3,6 mio. kr.

Note 3. Langfristet gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>28.796.000</u>	<u>28.277.504</u>	<u>519.000</u>	<u>25.682.504</u>

Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet HB Aabenraa A/S. Som helejet datterselskab til administrationselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fælles momsregistreret med flere tilknyttede selskaber ejet af HB Aabenraa A/S. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvær.

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund er tinglyst følgende hæftelser:

	Kr.
1. Realkredit Danmark A/S	14.397.000
2. Realkredit Danmark A/S	<u>14.399.000</u>
	<u>28.796.000</u>
Investeringsejendomme er i balancen opført til kr.	<u>36.000.000</u>