

## **SP Ejendomme ApS**

Pile Alle 21  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 35479449

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.12.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Søren Thomsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.06.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

SP Ejendomme ApS

Pile Alle 21

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 35479449

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Søren Thomsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for SP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2016 - 30.06.2017 for opfyldt.

Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 21.12.2017

### Direktion

Søren Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i SP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SP Ejendomme ApS for regnskabsperioden 01.07.2016 – 30.06.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21.12.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Paulsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning, udvikling og salg af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 149 t.kr. mod et underskud sidste år på 97 t.kr.

I år er der fortsat konstateret en negativ egenkapital på 102 t.kr. mod en negativ egenkapital på 251.kr. sidste år.

Selskabet opfylder ikke selskabslovens kapitalkrav. Ledelsen har taget skridt til reetablering af virksomhedskapitalen, hvilket forventes at ske gennem driften inde for en kortere årrække.

Selskabets kapitalejer har ligeledes afgivet tilsagn om løbende at tilføre selskabet den fornødne likviditet i takt med finansieringsbehovet, således at selskabet fortsat kan opfylde sin økonomiske forpligtelser frem til udløbet af næste regnskabsår 30.06.2018.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		951.312	941.580
Andre eksterne omkostninger		(173.023)	(36.459)
Ejendomsomkostninger		<u>(824.266)</u>	<u>(690.039)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(45.977)</b>	<b>215.082</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>536.381</u>	<u>(1.282)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>490.404</b>	<b>213.800</b>
Andre finansielle indtægter	3	0	2.721
Andre finansielle omkostninger		<u>(296.805)</u>	<u>(271.755)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>193.599</b>	<b>(55.234)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(44.567)</u>	<u>(42.035)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>149.032</u></b>	<b><u>(97.269)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>149.032</u>	<u>(97.269)</u>
		<b><u>149.032</u></b>	<b><u>(97.269)</u></b>

**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.935.280	7.088.047
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		120.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>7.055.280</b></u>	<u><b>7.088.047</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>7.055.280</b></u>	 <u><b>7.088.047</b></u>
 Udskudt skat		 0	 5.588
Andre tilgodehavender		721.444	5.001
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>721.444</b></u>	<u><b>12.589</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>168.050</b></u>	 <u><b>29.547</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>889.494</b></u>	 <u><b>42.136</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>7.944.774</b></u>	 <u><b>7.130.183</b></u>



**Balance pr. 30.06.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(181.551)	(330.583)
<b>Egenkapital</b>		<b>(101.551)</b>	<b>(250.583)</b>
Udskudt skat		6.716	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.716</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.525.207	938.342
Deposita		300.863	239.363
Gæld til associerede virksomheder		4.611.378	4.014.559
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		332.415	125.710
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>7.769.863</b>	<b>5.317.974</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	27.000	28.000
Bankgæld		0	1.963.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser		185.633	40.164
Skyldig selskabsskat		28.263	0
Anden gæld		16.250	16.250
Periodeafgrænsningsposter		12.600	14.501
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>269.746</b>	<b>2.062.792</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.039.609</b>	<b>7.380.766</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.944.774</b>	<b>7.130.183</b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(330.583)	(250.583)
Årets resultat	0	149.032	149.032
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(181.551)</b>	<b>(101.551)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Som det fremgår af ledelsesberetningen, forventer ledelsen et positivt resultat for de kommende regnskabsår, samt at driften generer den fornødne likviditet. Indtil da er der afgivet støtteerklæring fra kapital-ejerne, der løber fremtil udgangen af næste regnskabsår. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af going concern.

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	126.758	103.204
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>(663.139)</u>	<u>(101.922)</u>
	<b><u>(536.381)</u></b>	<b><u>1.282</u></b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>2.721</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.721</u></b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	32.263	0
Ændring af udskudt skat	<u>12.304</u>	<u>42.035</u>
	<b><u>44.567</u></b>	<b><u>42.035</u></b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	7.283.696	0
Tilgange	3.061.392	120.000
Afgange	(3.087.401)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.257.687</b>	<b>120.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(195.649)	0
Årets afskrivninger	(126.758)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(322.407)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.935.280</b>	<b>120.000</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	80	1000	80.000
	<b>80</b>		<b>80.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	27.000	28.000	2.525.207	782.000
Deposita	0	0	300.863	239.363
Gæld til associerede virksomheder	0	0	4.611.378	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	332.415	0
	<b>27.000</b>	<b>28.000</b>	<b>7.769.863</b>	<b>1.021.363</b>

## Noter

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i den periode som lejen omfatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-  
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	40 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.