

**SP Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 35479449**

**Pile Alle 21**

**2000 Frederiksberg**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2016

**Dirigent**

---

Navn: Søren Thomsen

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger   | 1           |
| Ledelsespåtegning  | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3           |
| Ledelsesberetning  | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                                       | 5           |
| Resultatopgørelse for 2015/16                                  | 8           |
| Balance pr. 30.06.2016   | 9           |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16                               | 11          |
| Noter  | 12          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

SP Ejendomme ApS  
Pile Alle 21  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 35479449  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Søren Thomsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2015 - 30.06.2016 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20.12.2016

### Direktion

Søren Thomsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i SP Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for SP Ejendomme ApS for regnskabsperioden 01.07.2015 – 30.06.2016 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 20.12.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Paulsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning, udvikling og salg af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses som forventet.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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 klargøring 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.

### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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 nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse for 2015/16

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>kr.</u>  |
|--|-------------|------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning                                   |             | 921.710                | 655.700                 |
| Andre eksterne omkostninger                      |             | (36.459)               | (43.940)                |
| Ejendomsomkostninger                             |             | <u>(670.169)</u>       | <u>(710.956)</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |             | <b>215.082</b>         | <b>(99.196)</b>         |
| Af- og nedskrivninger                            | 1           | <u>(1.282)</u>         | <u>(78.618)</u>         |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>213.800</b>         | <b>(177.814)</b>        |
| Andre finansielle indtægter                      | 2           | 2.721                  | 0                       |
| Andre finansielle omkostninger                   |             | <u>(271.755)</u>       | <u>(118.725)</u>        |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>(55.234)</b>        | <b>(296.539)</b>        |
| Skat af ordinært resultat                        | 3           | <u>(42.035)</u>        | <u>47.623</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>(97.269)</u></b> | <b><u>(248.916)</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                        |                         |
| Overført resultat                                |             | <u>(97.269)</u>        | <u>(248.916)</u>        |
|  |             | <b><u>(97.269)</u></b> | <b><u>(248.916)</u></b> |

**Balance pr. 30.06.2016**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u>  | <u>2014/15<br/>kr.</u>  |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 7.088.046               | 3.758.038               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4           | <u>7.088.046</u>        | <u>3.758.038</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <u>7.088.046</u>        | <u>3.758.038</u>        |
| Udskudt skat                    |             | 5.588                   | 47.623                  |
| Andre tilgodehavender           |             | 5.001                   | 0                       |
| Tilgodehavende selskabsskat     |             | 2.000                   | 0                       |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>12.589</u>           | <u>47.623</u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>29.547</u>           | <u>91.200</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <u>42.136</u>           | <u>138.823</u>          |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <u><u>7.130.182</u></u> | <u><u>3.896.861</u></u> |

**Balance pr. 30.06.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u>  | <u>2014/15<br/>kr.</u>  |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 5           | 80.000                  | 80.000                  |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>(330.583)</u>        | <u>(233.315)</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>(250.583)</u></b> | <b><u>(153.315)</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 938.342                 | 966.780                 |
| Deposita   |             | 239.363                 | 237.963                 |
| Gæld til associerede virksomheder                  |             | 4.014.559               | 2.456.922               |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |             | <u>125.710</u>          | <u>122.550</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6           | <b><u>5.317.974</u></b> | <b><u>3.784.215</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6           | 28.000                  | 27.360                  |
| Bankgæld   |             | 1.963.877               | 0                       |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 40.164                  | 212.351                 |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 0                       | 10.000                  |
| Anden gæld   |             | 16.250                  | 16.250                  |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | <u>14.500</u>           | <u>0</u>                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>2.062.791</u></b> | <b><u>265.961</u></b>   |
| <br>   |             |                         |                         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>7.380.765</u></b> | <b><u>4.050.176</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>7.130.182</u></b> | <b><u>3.896.861</u></b> |
| <br>   |             |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                         |                         |

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 80.000                                  | (233.315)  | (153.315)            |
| Årets resultat            | 0                                       | (97.268)   | (97.268)             |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>80.000</b>                           | <b>(330.583)</b>   | <b>(250.583)</b>     |

## Noter

|   | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>kr.</u>             |                                    |
|---|------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>1. Af- og nedskrivninger</b>                                     |                              |  |                                    |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver                           | 103.204                      | 78.618                                   |                                    |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | (101.922)                    | 0  |                                    |
|   | <u>1.282</u>                 | <u>78.618</u>                            |                                    |
|   |                              |  |                                    |
|   | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>kr.</u>             |                                    |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>                               |                              |  |                                    |
| Renteindtægter i øvrigt   | 2.721                        | 0  |                                    |
|   | <u>2.721</u>                 | <u>0</u>                                 |                                    |
|   |                              |  |                                    |
|   | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>kr.</u>             |                                    |
| <b>3. Skat af ordinært resultat</b>                                 |                              |  |                                    |
| Ændring af udskudt skat   | 42.035                       | (47.623)                                 |                                    |
|   | <u>42.035</u>                | <u>(47.623)</u>                          |                                    |
|   |                              |  |                                    |
|   |                              | <u>Grunde og bygninger</u><br><u>kr.</u> |                                    |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>                                  |                              |  |                                    |
| Kostpris primo  |                              | 3.851.890                                |                                    |
| Tilgange  |                              | 3.476.806                                |                                    |
| Afgange   |                              | (45.000)                                 |                                    |
| <b>Kostpris ultimo</b>  |                              | <u>7.283.696</u>                         |                                    |
|   |                              |  |                                    |
| Af- og nedskrivninger primo   |                              | (93.852)                                 |                                    |
| Årets afskrivninger   |                              | (103.204)                                |                                    |
| Tilbageførsel ved afgange   |                              | 1.406                                    |                                    |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                                 |                              | <u>(195.650)</u>                         |                                    |
|   |                              |  |                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                 |                              | <u>7.088.046</u>                         |                                    |
|   |                              |  |                                    |
|   | <u>Antal</u>                 | <u>Pålydende værdi</u><br><u>kr.</u>     | <u>Nominal værdi</u><br><u>kr.</u> |
| <b>5. Virksomhedskapital</b>  |                              |  |                                    |
| Anparter  | 80                           | 1.000,00                                 | 80.000                             |
|   | <u>80</u>                    |  | <u>80.000</u>                      |

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2014/15<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015/16<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015/16<br/>kr.</b> | <b>Restgæld ef-<br/>ter 5 år<br/>2015/16<br/>kr.</b> |
|---|---|---|---|--|
| <b>6. Langfristede gælds-<br/>forpligtelser</b> |   |   |   |  |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 27.360  | 28.000  | 938.342   | 782.000  |
| Deposita  | 0   | 0   | 239.363   | 239.363  |
| Gæld til associerede virksom-<br>heder          | 0   | 0   | 4.014.559   | 0  |
| Gæld til virksomhedsdeltagere<br>og ledelse     | 0   | 0   | 125.710   | 0  |
|   | <b>27.360</b>   | <b>28.000</b>   | <b>5.317.974</b>  | <b>1.021.363</b>                                     |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.