

# SPO Ejendomme ApS

Garnisonsvej 2, 4700 Næstved  
CVR-nr. 35 85 97 21

## Årsrapport for regnskabsåret 01.01.15 - 30.06.15

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.11.15

Svend-Aage Dreist Hansen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

SPO Ejendomme ApS  
c/o Dreist Ejendomme  
Garnisonsvej 2  
4700 Næstved  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 35 85 97 21

---

**Bestyrelse**

---

Svend Aaage Dreist Hansen, formand  
Jan Poulsen  
Stig Poulsen

---

**Direktion**

---

Stig Poulsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 30.06.15 for SPO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 27. november 2015

**Direktionen**

Stig Poulsen

**Bestyrelsen**

Svend Aaage Dreist Hansen    Jan Poulsen  
Formand

Stig Poulsen

**Til kapitalejeren i SPO Ejendomme ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for SPO Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 30.06.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 30.06.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 30.06.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henviser til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegøre for usikkerhed omkring indregning og måling af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommen.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 27. november 2015

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i finansierings- og investeringsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 30.06.15 udviser et resultat på DKK -3.386.488 mod DKK 22.730 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -3.143.455.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### Selskabets forventede udvikling

Selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgået, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	01.01.15	2014
Note	30.06.15	DKK
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>49.333</b>	<b>204.029</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.256	-24.511
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.510.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	9.701	6.453
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-3.463.222</b>	<b>185.971</b>
Andre finansielle indtægter	-13.460	8.767
<sup>2</sup> Andre finansielle omkostninger	-42.647	-154.629
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-56.107</b>	<b>-145.862</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.519.329</b>	<b>40.109</b>
<sup>3</sup> Skat af årets resultat	132.841	-17.379
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.386.488</b>	<b>22.730</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-3.386.488	22.730
<b>I alt</b>	<b>-3.386.488</b>	<b>22.730</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.205.000	4.715.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.766	49.022
	<b>4 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.241.766</b>	<b>4.764.022</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.241.766</b>	<b>4.764.022</b>
	Andre tilgodehavender	30	48
	Periodeafgrænsningsposter	10.257	1.427
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.287</b>	<b>1.475</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13.228</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23.515</b>	<b>1.475</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.265.281</b>	<b>4.765.497</b>

	30.06.15	31.12.14
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-3.193.455	193.033
<b>5 Egenkapital i alt</b>	<b>-3.143.455</b>	<b>243.033</b>
Hensættelser til udskudt skat	0	132.841
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>132.841</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.224.121	3.220.087
Kreditinstitutter i øvrigt	1.000.000	1.000.000
Deposita	53.280	52.500
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.277.401</b>	<b>4.272.587</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	34.613
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.000	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.722	18.470
Gæld til tilknyttede virksomheder	34.639	33.959
Selskabsskat	16.538	16.538
Anden gæld	7.436	8.456
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>131.335</b>	<b>117.036</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.408.736</b>	<b>4.389.623</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.265.281</b>	<b>4.765.497</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabsår fra kalenderåret til 01.07. - 30.06. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.01.15 - 30.06.15. Omlægningen er gennemført som følge af nyt koncerntilhørsforhold.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Afskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 30.06.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgået, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene.



---

01.01.15	
30.06.15	2014
DKK	DKK

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	679	660
Øvrige finansielle omkostninger	41.968	153.969
I alt	42.647	154.629

---

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	0	16.538
Årets udskudte skat	-132.841	841
I alt	-132.841	17.379

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i året	0	73.533
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	4.715.000	0
Kostpris pr. 30.06.15	4.715.000	73.533
Regulering som følge af ændring i regnskabspraksis	-3.510.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	-3.510.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	24.511
Afskrivninger i året	0	12.256
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	0	36.767
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.15	1.205.000	36.766

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Kapitalforhøjelse	0	170.303
Forslag til resultatdisponering	0	22.730
Saldo pr. 31.12.14	50.000	193.033
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	50.000	193.033
Forslag til resultatdisponering	0	-3.386.488
Saldo pr. 30.06.15	50.000	-3.193.455

**5. Egenkapital** - fortsat -

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.224.121	3.220.087
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.000.000	1.000.000
Deposita	0	53.280	52.500
I alt	0	4.277.401	4.272.587

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2015 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

**8. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.220 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.205.

Selskabet har udstedt ejerpanterbreve på i alt t.DKK 4.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.205. Ejerpanterbrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.