
SPM Ejendomme ApS

Gammel Marbjergvej 11, 4000 Roskilde

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 36 04 25 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/3 2019

Søren Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for SPM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. marts 2019

Direktion

Søren Hansen

Bestyrelse

Søren Hansen

Per Malmos

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SPM Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SPM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 14. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet	SPM Ejendomme ApS Gammel Marbjergvej 11 4000 Roskilde CVR-nr.: 36 04 25 16 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Roskilde
Bestyrelse	Søren Hansen Per Malmos
Direktion	Søren Hansen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Nykredit Under Krystallen 1 1780 København V

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		1.392.218	1.507.079
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-421.565	-421.565
Resultat før finansielle poster		970.653	1.085.514
Finansielle omkostninger	3	-582.865	-710.014
Resultat før skat		387.788	375.500
Skat af årets resultat	4	-89.000	-83.000
Årets resultat		298.788	292.500

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		298.788	292.500
		298.788	292.500

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		26.402.451	26.824.016
Materielle anlægsaktiver	5	26.402.451	26.824.016
Anlægsaktiver		26.402.451	26.824.016
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	202.884
Periodeafgrænsningsposter		38.907	43.953
Tilgodehavender		38.907	246.837
Likvide beholdninger		103.512	0
Omsætningsaktiver		142.419	246.837
Aktiver		26.544.870	27.070.853

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.142.281	843.493
Egenkapital	6	1.267.281	968.493
Hensættelse til udskudt skat	7	328.000	239.000
Hensatte forpligtelser		328.000	239.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.023.473	6.049.992
Kreditinstitutter		4.420.381	5.150.527
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.923.618	12.008.468
Anden gæld		429.588	429.588
Langfristede gældsforpligtelser	8	22.797.060	23.638.575
Gæld til realkreditinstitutter	8	14.527	0
Kreditinstitutter	8	721.128	760.322
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	1.180.664	1.315.192
Anden gæld	8	236.210	149.271
Kortfristede gældsforpligtelser		2.152.529	2.224.785
Gældsforpligtelser		24.949.589	25.863.360
Passiver		26.544.870	27.070.853
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering, ejendomsbesiddelse og ejendomsudlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>421.565</u>	<u>421.565</u>
	<u>421.565</u>	<u>421.565</u>
Der specificeres således:		
Bygninger	<u>421.565</u>	<u>421.565</u>
	<u>421.565</u>	<u>421.565</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	346.213	440.661
Andre finansielle omkostninger	<u>236.652</u>	<u>269.353</u>
	<u>582.865</u>	<u>710.014</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>89.000</u>	<u>83.000</u>
	<u>89.000</u>	<u>83.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>27.665.230</u>
Kostpris 31. december	<u>27.665.230</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	841.214
Årets afskrivninger	<u>421.565</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.262.779</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>26.402.451</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	843.493	968.493
Årets resultat	<u>0</u>	<u>298.788</u>	<u>298.788</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>1.142.281</u>	<u>1.267.281</u>

7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	510.000	449.000
Låneomkostninger	-19.000	-21.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	<u>-163.000</u>	<u>-189.000</u>
	<u>328.000</u>	<u>239.000</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.965.680	6.049.992
Mellem 1 og 5 år	57.793	0
Langfristet del	<u>6.023.473</u>	<u>6.049.992</u>
Inden for 1 år	<u>14.527</u>	<u>0</u>
	<u>6.038.000</u>	<u>6.049.992</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.322.067	2.154.300
Mellem 1 og 5 år	3.098.314	2.996.227
Langfristet del	<u>4.420.381</u>	<u>5.150.527</u>
Inden for 1 år	721.128	695.773
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>64.549</u>
Kortfristet del	<u>721.128</u>	<u>760.322</u>
	<u>5.141.509</u>	<u>5.910.849</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	3.090.730	5.188.462
Mellem 1 og 5 år	8.832.888	6.820.006
Langfristet del	<u>11.923.618</u>	<u>12.008.468</u>
Inden for 1 år	167.453	490.702
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.013.211</u>	<u>824.490</u>
Kortfristet del	<u>1.180.664</u>	<u>1.315.192</u>
	<u>13.104.282</u>	<u>13.323.660</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	429.588	429.588
Langfristet del	<u>429.588</u>	<u>429.588</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>236.210</u>	<u>149.271</u>
	<u>665.798</u>	<u>578.859</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 7.500.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	21.267.816	21.688.341

Der er derudover ikke sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2018.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPM Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af fast ejendom og måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Omsætningen indregnes med den leje der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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