
SPM Ejendomme ApS

Gammel Marbjergvej 11, 4000 Roskilde

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 36 04 25 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/4 2022

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

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. april 2022

Direktion

Søren Hansen
direktør

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SPM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 11. april 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen
statsautoriseret revisor
mne27778

Kenneth Østergaard
statsautoriseret revisor
mne47262

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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		1.458.816	1.392.970
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-421.565	-421.565
Resultat før finansielle poster		1.037.251	971.405
Finansielle omkostninger	2	-496.433	-527.401
Resultat før skat		540.818	444.004
Skat af årets resultat	3	-119.634	-97.000
Årets resultat		421.184	347.004

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		421.184	347.004
		421.184	347.004

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		25.137.756	25.559.321
Materielle anlægsaktiver	4	25.137.756	25.559.321
Anlægsaktiver		25.137.756	25.559.321
Periodeafgrænsningsposter		0	4.295
Tilgodehavender		0	4.295
Likvide beholdninger		299.679	721.581
Omsætningsaktiver		299.679	725.876
Aktiver		25.437.435	26.285.197

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.478.212	2.057.028
Egenkapital		2.603.212	2.182.028
Hensættelse til udskudt skat		686.000	585.000
Hensatte forpligtelser		686.000	585.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.988.071	6.000.572
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.062.022	15.494.423
Anden gæld		491.967	491.116
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.542.060	21.986.111
Gæld til realkreditinstitutter	5	13.272	9.552
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	359.400	1.082.739
Selskabsskat		18.634	0
Anden gæld	5	214.857	439.767
Kortfristede gældsforpligtelser		606.163	1.532.058
Gældsforpligtelser		22.148.223	23.518.169
Passiver		25.437.435	26.285.197
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	2.057.028	2.182.028
Årets resultat	0	421.184	421.184
Egenkapital 31. december	125.000	2.478.212	2.603.212

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	2021 DKK	2020 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	444.259	414.780
Andre finansielle omkostninger	52.174	112.621
	496.433	527.401

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	18.634	0
Årets udskudte skat	101.000	97.000
	119.634	97.000

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	27.665.230
Kostpris 31. december	27.665.230
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.105.909
Årets afskrivninger	421.565
Ned- og afskrivninger 31. december	2.527.474
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.137.756
Afskrives over	50 år

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.788.465	5.962.364
Mellem 1 og 5 år	199.606	38.208
Langfristet del	<u>5.988.071</u>	<u>6.000.572</u>
Inden for 1 år	<u>13.272</u>	<u>9.552</u>
	<u>6.001.343</u>	<u>6.010.124</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	2.700.000
Mellem 1 og 5 år	15.062.022	12.794.423
Langfristet del	<u>15.062.022</u>	<u>15.494.423</u>
Inden for 1 år	359.400	351.033
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	0	731.706
Kortfristet del	<u>359.400</u>	<u>1.082.739</u>
	<u>15.421.422</u>	<u>16.577.162</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	491.967	491.116
Langfristet del	<u>491.967</u>	<u>491.116</u>
Øvrig kortfristet gæld	214.857	439.767
	<u>706.824</u>	<u>930.883</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
6 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	20.006.241	20.426.766

Der er derudover ikke sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPM Ejendomme ApS for 2021 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 2021 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

Bruttofortjeneste 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

7 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 renteomkostning 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 nominal værdi.