

**SPN Ejendomsinvest ApS**

**Platinvej 6, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**17. juni 2015 - 30. april 2016**

---

**CVR-nr. 36 93 46 62**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. oktober 2016.

---

Søren Peter Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 17. juni 2015 - 30. april 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 17. juni 2015 - 30. april 2016 for SPN Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. juni 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19. oktober 2016

### **Direktion**

Søren Peter Nielsen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i SPN Ejendomsinvest ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SPN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 17. juni 2015 - 30. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. juni 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Vejle, den 19. oktober 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

SPN Ejendomsinvest ApS

Platinvej 6

6000 Kolding

CVR-nr.: 36 93 46 62

Regnskabsår: 17. juni 2015 - 30. april 2016

### Direktion

Søren Peter Nielsen, Direktør

### Revision

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gunhilds Plads 2

7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i ejendomsdrift og ejendomshandel og dermed beslægtet virksomhed.

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

Periodens resultat udgør et overskud på 283 t.kr. hvorefter selskabets egenkapital udgør 333 t.kr. pr. 30.04.2016

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SPN Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter, der indregnes, i takt med at lejen påløber.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 30 år |
|-----------|-------|

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SPN Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                       | 17/6 2015<br>- 30/4 2016 |
|---|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>637.228</b>           |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -206.816                 |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>430.412</b>           |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -67.123                  |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>363.289</b>           |
| 1 Skat af årets resultat                          | -79.999                  |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>283.290</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                          |
| Overføres til overført resultat                   | 283.290                  |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>283.290</b>           |

**Balance**

---

| <b>Aktiver</b>           |                                |                          |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>30/4 2016</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |
| 2                        | Grunde og bygninger            | <u>9.956.504</u>         |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>9.956.504</u>         |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>9.956.504</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>5.327</u>             |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>5.327</u>             |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>574.735</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>580.062</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>10.536.566</u></b> |

**Balance**

| <b>Passiver</b>                                | <u>30/4 2016</u>         |
|--|--------------------------|
| <u>Note</u>                                    |                          |
| <b>Egenkapital</b>                             |                          |
| 3 Virksomhedskapital                           | 50.000                   |
| 4 Overført resultat                            | <u>283.290</u>           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>333.290</u></b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                          |
| Hensættelser til udskudt skat                  | <u>36.000</u>            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b><u>36.000</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter                 | <u>10.000.000</u>        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>10.000.000</u>        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 10.000                   |
| Selskabsskat                                   | 43.999                   |
| Anden gæld                                     | <u>113.277</u>           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>167.276</u>           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>10.167.276</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>10.536.566</u></b> |
| <br>   |                          |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |
| <b>7 Eventualposter</b>                        |                          |

## Noter

|   | 17/6 2015<br>- 30/4 2016    |                                |                                 |           |
|---|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>            |                             |                                |                                 |           |
| Skat af årets resultat                      | 43.999                      |                                |                                 |           |
| Årets regulering af udskudt skat            | 36.000                      |                                |                                 |           |
|   | <b>79.999</b>               |                                |                                 |           |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>               |                             |                                |                                 |           |
| Tilgang i årets løb                         | 10.163.320                  |                                |                                 |           |
| <b>Kostpris 30. april 2016</b>              | <b>10.163.320</b>           |                                |                                 |           |
| Årets afskrivninger                         | -206.816                    |                                |                                 |           |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. april 2016</b> | <b>-206.816</b>             |                                |                                 |           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b> | <b>9.956.504</b>            |                                |                                 |           |
|   |                             |                                |                                 | 30/4 2016 |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                |                             |                                |                                 |           |
| Kontant kapitaludvidelse                    | 50.000                      |                                |                                 |           |
|   | <b>50.000</b>               |                                |                                 |           |
| <b>4. Overført resultat</b>                 |                             |                                |                                 |           |
| Årets overførte overskud eller underskud    | 283.290                     |                                |                                 |           |
|   | <b>283.290</b>              |                                |                                 |           |
| <b>5. Gældsforpligtelser</b>                |                             |                                |                                 |           |
|   | <b>Afdrag<br/>første år</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> | <b>Gæld i alt<br/>30/4 2016</b> |           |
| Gæld til realkreditinstitutter              | 0                           | 10.000.000                     | 10.000.000                      |           |
|   | <b>0</b>                    | <b>10.000.000</b>              | <b>10.000.000</b>               |           |

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 9.915 t.kr.

### 7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søren Guldhammer Nielsen Holding ApS, CVR-nr. 29175225 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.