

SPN Ejendomsinvest ApS
Søndermarken 1, 6580 Vamdrup

Årsrapport for
1. maj 2017 - 30. april 2018

CVR-nr. 36 93 46 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. oktober 2018.

Søren Peter Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 16. oktober 2018

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 1. maj 2017 - 30. april 2018. 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 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indsendt momsangivelser til SKAT på et mangelfuldt grundlag, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Der er efter statusdagen foretaget korrekt efterangivelse af moms.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 16. oktober 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet

SPN Ejendomsinvest ApS

Søndermarken 1

6580 Vamdrup

CVR-nr.: 36 93 46 62

Stiftet: 17. juni 2015

Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018

3. regnskabsår

Direktion

Søren Peter Nielsen, Direktør

Revision

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gunhilds Plads 2

7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 787 t.kr. mod 339 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. april 2018 i alt 548 t.kr.

Der var i tidligere år rejst krav om tilbagebetaling af omstødelige betalinger i forbindelse med konkurs i et koncernforbundet selskab, som var afvist af selskabets ledelse. Der er i regnskabsåret indgået endeligt forlig herom, hvilket har medført en omkostning for selskabet på 153 t.kr., som har påvirket årets resultat negativt.

Udlejningen af selskabets ejendom forløber planmæssigt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPN Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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, administration samt tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

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

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30 år | 0% |

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| <u>Note</u> | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|--|----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 786.550 | 338.647 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -313.422 | -310.948 |
| Driftsresultat | 473.128 | 27.699 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 14.667 | 0 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -101.680 | -137.307 |
| Resultat før skat | 386.115 | -109.608 |
| 3 Skat af årets resultat | -85.832 | 24.000 |
| Årets resultat | 300.283 | -85.608 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 300.283 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -85.608 |
| Disponeret i alt | 300.283 | -85.608 |

Balance 30. april

| Aktiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Grunde og bygninger | 9.438.673 | 9.696.839 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>9.438.673</u> | <u>9.696.839</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>9.438.673</u> | <u>9.696.839</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 6.250 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 769.886 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>11.200</u> | <u>13.085</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>781.086</u> | <u>19.335</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>936.098</u> | <u>664.992</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.717.184</u> | <u>684.327</u> |
| | Aktiver i alt | <u>11.155.857</u> | <u>10.381.166</u> |

Balance 30. april

| Passiver | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| 6 Overført resultat | 497.965 | 197.682 |
| Egenkapital i alt | <u>547.965</u> | <u>247.682</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 84.849 | 12.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>84.849</u> | <u>12.000</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.996.141 | 10.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.996.141</u> | <u>10.000.000</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 62.500 | 15.838 |
| Selskabsskat | 12.983 | 43.999 |
| Anden gæld | 451.419 | 61.647 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>526.902</u> | <u>121.484</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>10.523.043</u> | <u>10.121.484</u> |
| Passiver i alt | <u>11.155.857</u> | <u>10.381.166</u> |
| | | |
| 1 Særlige poster | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Noter

1. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Omkostninger: | | |
| Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger | -153.000 | -510.000 |
| | <u>-153.000</u> | <u>-510.000</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | | |
| Andre eksterne omkostninger | 153.000 | 510.000 |
| | <u>153.000</u> | <u>510.000</u> |
| Resultat af særlige poster netto | <u>153.000</u> | <u>510.000</u> |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 782 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 100.898 | 137.307 |
| | <u>101.680</u> | <u>137.307</u> |

3. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Skat af årets resultat | 26.649 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | 72.849 | -24.000 |
| Regulering af tidligere års skat | -13.666 | 0 |
| | <u>85.832</u> | <u>-24.000</u> |

4. Grunde og bygninger

| | <u>30/4 2018</u> | <u>30/4 2017</u> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kostpris primo | 10.214.603 | 10.163.320 |
| Tilgang i årets løb | 55.256 | 51.283 |
| Kostpris ultimo | <u>10.269.859</u> | <u>10.214.603</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -517.764 | -206.816 |
| Årets afskrivninger | -313.422 | -310.948 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-831.186</u> | <u>-517.764</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>9.438.673</u> | <u>9.696.839</u> |

Noter

| | <u>30/4 2018</u> | <u>30/4 2017</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | 50.000 | 50.000 |
| | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 197.682 | 283.290 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 300.283 | -85.608 |
| | <u>497.965</u> | <u>197.682</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.996 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 9.439 t.kr.

8. 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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