

SPN Ejendomsinvest ApS
Søndermarken 1, 6580 Vamdrup

Årsrapport for
1. maj 2018 - 30. april 2019

CVR-nr. 36 93 46 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. oktober 2019.

Søren Peter Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 15. oktober 2019

Direktion

Søren Peter Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i SPN Ejendomsinvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SPN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

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.

Vejle, den 15. oktober 2019

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 2018 - 30. april 2019

4. 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

Det ordinære resultat efter skat udgør 460 t.kr. mod 300 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 30.04.2019 i alt 1.008 t.kr.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| <u>Note</u> | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 974.427 | 786.550 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -314.082 | -313.422 |
| Driftsresultat | 660.345 | 473.128 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 23.119 | 14.667 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -93.803 | -101.680 |
| Resultat før skat | 589.661 | 386.115 |
| 3 Skat af årets resultat | -129.796 | -85.832 |
| Årets resultat | 459.865 | 300.283 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 459.865 | 300.283 |
| Disponeret i alt | 459.865 | 300.283 |

Balance 30. april

| Aktiver | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Grunde og bygninger | 9.124.591 | 9.438.673 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>9.124.591</u> | <u>9.438.673</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>9.124.591</u> | <u>9.438.673</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 781.022 | 769.886 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>15.354</u> | <u>11.200</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>796.376</u> | <u>781.086</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.525.475</u> | <u>936.098</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.321.851</u> | <u>1.717.184</u> |
| | Aktiver i alt | <u>11.446.442</u> | <u>11.155.857</u> |

Balance 30. april

| Passiver | | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| 6 | Overført resultat | 957.830 | 497.965 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.007.830</u> | <u>547.965</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 97.175 | 84.849 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>97.175</u> | <u>84.849</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 7 | Gæld til realkreditinstitutter | 9.989.539 | 9.996.141 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.989.539</u> | <u>9.996.141</u> |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000 | 62.500 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 95.158 | 0 |
| | Selskabsskat | 117.470 | 12.983 |
| | Anden gæld | 124.270 | 451.419 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>351.898</u> | <u>526.902</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>10.341.437</u> | <u>10.523.043</u> |
| | Passiver i alt | <u>11.446.442</u> | <u>11.155.857</u> |

1 Særlige poster**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

Noter

1. Særlige poster

Årets resultat for 2017/18 var 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>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|--|-----------------|-----------------------|
| Omkostninger: | | |
| Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger | <u>0</u> | <u>-153.000</u> |
| | <u>0</u> | <u>-153.000</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | | |
| Andre eksterne omkostninger | <u>0</u> | <u>153.000</u> |
| Resultat af særlige poster netto | <u>0</u> | <u>153.000</u> |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | | |
|--|----------------------|-----------------------|
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 158 | 782 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>93.645</u> | <u>100.898</u> |
| | <u>93.803</u> | <u>101.680</u> |

3. Skat af årets resultat

| | | |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Skat af årets resultat | 117.470 | 26.649 |
| Årets regulering af udskudt skat | 12.326 | 72.849 |
| Regulering af tidligere års skat | <u>0</u> | <u>-13.666</u> |
| | <u>129.796</u> | <u>85.832</u> |

Noter

| | <u>30/4 2019</u> | <u>30/4 2018</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 10.269.859 | 10.214.603 |
| Tilgang i årets løb | <u>0</u> | <u>55.256</u> |
| Kostpris ultimo | <u>10.269.859</u> | <u>10.269.859</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -831.186 | -517.764 |
| Årets afskrivninger | <u>-314.082</u> | <u>-313.422</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-1.145.268</u> | <u>-831.186</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>9.124.591</u> | <u>9.438.673</u> |
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |
| | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> |
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 497.965 | 197.682 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>459.865</u> | <u>300.283</u> |
| | <u>957.830</u> | <u>497.965</u> |
| 7. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til BRFkredit | <u>9.989.539</u> | <u>9.996.141</u> |
| | 9.989.539 | 9.996.141 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>9.989.539</u> | <u>9.996.141</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>9.989.539</u> | <u>9.996.141</u> |
| 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.990 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 9.125 t.kr. | | |

Noter

9. **Eventualposter** **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søren Guldhammer Nielsen Holding ApS, CVR-nr. 29175225 som administrationsselskab 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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