

SPN Ejendomsinvest ApS
Søndermarken 1, 6580 Vamdrup

Årsrapport for
1. maj 2016 - 30. april 2017

CVR-nr. 36 93 46 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2017.

Søren Peter Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 31. oktober 2017

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 2016 - 30. april 2017. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven i årets løb indsendt momsangivelser til SKAT på et mangelfuld 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 31. oktober 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SPN Ejendomsinvest ApS

Søndermarken 1

6580 Vamdrup

CVR-nr.: 36 93 46 62

Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017

2. 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 339 t.kr. mod 637 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -86 t.kr. mod 283 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. april 2017 i alt 248 t.kr.

Selskabets ejendom har været udlejet til et tidligere koncernforbundet selskab, som i regnskabsåret er taget under konkursbehandling. Der er i forbindelse med konkursen realiseret et tab på 510 t.kr., som er hensat i årsrapporten for 2016/17.

Konkursboets kurator har i forbindelse med konkursboets behandling gjort krav gældende om omstødelige betalinger op til konkursen på i alt 382 t.kr. Selskabets ledelse har afvist kravet som uberettiget. Udfaldet af sagen er på tidspunktet for regnskabsafslutningen usikkert. Selskabets ledelse har ikke hensat til kravet i årsrapporten, da det vurderes som uberettiget.

Selskabet har efterfølgende genudlejet ejendommen, hvilket sikrer, at selskabet fortsat vil have positive resultater og dermed vil kunne betale dets forpligtelser i takt med forfald.

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

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 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:

Bygninger	30 år
-----------	-------

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 nominel 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 kildeskatte 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/5 2016 - 30/4 2017	17/6 2016 - 30/4 2016
Bruttofortjeneste	338.647	637.228
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-310.948	-206.816
Driftsresultat	27.699	430.412
Øvrige finansielle omkostninger	-137.307	-67.123
Resultat før skat	-109.608	363.289
2 Skat af årets resultat	24.000	-79.999
Årets resultat	-85.608	283.290
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	283.290
Disponeret fra overført resultat	-85.608	0
Disponeret i alt	-85.608	283.290

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>9.696.839</u>	<u>9.956.504</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.696.839</u>	<u>9.956.504</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.696.839</u>	<u>9.956.504</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.250	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.085</u>	<u>5.327</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.335</u>	<u>5.327</u>
	Likvide beholdninger	<u>664.992</u>	<u>574.735</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>684.327</u>	<u>580.062</u>
	Aktiver i alt	<u>10.381.166</u>	<u>10.536.566</u>

Balance 30. april

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	197.682	283.290
Egenkapital i alt		<u>247.682</u>	<u>333.290</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	12.000	36.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>12.000</u>	<u>36.000</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	10.000.000	10.000.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.838	10.000
	Selskabsskat	43.999	43.999
	Anden gæld	61.647	113.277
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>121.484</u>	<u>167.276</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.121.484</u>	<u>10.167.276</u>
Passiver i alt		<u>10.381.166</u>	<u>10.536.566</u>
1 Særlige poster			
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Noter

1. Særlige poster

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række 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.

	1/5 2016 - 30/4 2017	17/6 2016 - 30/4 2016
Omkostninger:		
Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-510.000	0
	-510.000	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre eksterne omkostninger	510.000	0
Resultat af særlige poster netto	510.000	0

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	43.999
Årets regulering af udskudt skat	-24.000	36.000
	-24.000	79.999

3. Grunde og bygninger

	30/4 2017	30/4 2016
Kostpris primo	10.163.320	0
Tilgang i årets løb	51.283	10.163.320
Kostpris ultimo	10.214.603	10.163.320
Af- og nedskrivninger primo	-206.816	0
Årets afskrivninger	-310.948	-206.816
Af- og nedskrivninger ultimo	-517.764	-206.816
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.696.839	9.956.504

Noter

	30/4 2017	30/4 2016
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	50.000
	50.000	50.000
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	283.290	0
Årets overførte overskud eller underskud	-85.608	283.290
	197.682	283.290
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.000.000	10.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.000.000	10.000.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.000.000	10.000.000

7. 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 2017 udgør 9.697 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har modtaget krav vedrørende modtagelse af mulige omstødelige betalinger på i alt 382 t.kr. i forbindelse med en konkurs hos et tidligere koncernforbundet selskab. Selskabets ledelse har afvist kravet som uberettiget. Udfaldet af sagen er på tidspunktet for regnskabsafslutningen usikkert. Selskabets ledelse har ikke hensat til kravet i årsrapporten, da det vurderes som uberettiget.

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.

Noter

8. Eventualposter (fortsat) **Sambeskatning (fortsat)**

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 administrationsselskabet.

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