

SPN Ejendomsinvest ApS

Søndermarken 1

6580 Vamdrup

CVR-nummer 36934662

Årsrapport

1. maj 2021 - 30. april 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 28. september 2022



Søren Peter Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

SPN Ejendomsinvest ApS
Søndermarken 1
6580 Vamdrup

Hjemstedskommune: Kolding
CVR-nummer: 36934662
Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022

Direktion

Søren Peter Nielsen

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:
Søren Gulddammer Nielsen Holding ApS

Tilknyttede virksomheder

Søren Gulddammer Nielsen Holding ApS
Vamdrup Møbelhus ApS
Gulddammer-Nielsen Ejendomsinvest ApS

Pengeinstitut

Sydbank , Kolding Åpark 8B 6000 Kolding

Revisor

Dansk Revision Tønder I/S
Registreret revisionsinteressentskab
Ribelandevej 30
6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2021 - 30. april 2022 for SPN Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, 17. august 2022

Direktionen:



Søren Peter Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i SPN Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SPN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, 17. august 2022

Dansk Revision Tønder I/S

Registreret revisionsinteressentskab, CVR-nr. 33219229



Claus Michelsen
Partner / registreret revisor
mpe29369

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsejendom i Kolding.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2021/22	2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	1.033.116	998
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-314.082	-314
	Resultat før finansielle poster	719.034	684
1	Finansielle indtægter	62.234	32
2	Finansielle omkostninger	-99.682	-99
	Resultat før skat	681.586	616
3	Skat af årets resultat	-149.950	-136
	Årets resultat	531.636	481
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	531.636	481
	Overført resultat	0	0
	Resultatdisponering i alt	531.636	481
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. april		
5	Grunde og bygninger	8.182.345	8.496
	Materielle anlægsaktiver	8.182.345	8.496
	Anlægsaktiver i alt	8.182.345	8.496
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	124.676	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.150.923	612
	Periodeafgrænsningsposter	0	16
	Tilgodehavender	2.275.599	628
	Likvide beholdninger	572.102	2.260
	Omsætningsaktiver i alt	2.847.701	2.888
	Aktiver i alt	11.030.046	11.384

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	0	0
	Foreslået udbytte	531.636	481
	Egenkapital i alt	581.636	531
	Hensættelser til udskudt skat	134.152	125
	Hensatte forpligtelser	134.152	125
	Gæld til realkreditinstitutter	9.919.370	9.932
6	Langfristede gældsforpligtelser	9.919.370	9.932
	Gæld til realkreditinstitutter	13.000	13
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.000	258
	Selskabsskat	141.064	123
	Anden gæld	96.083	387
	Periodeafgrænsningsposter	99.741	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	394.888	796
	Gældsforpligtelser i alt	10.314.258	10.728
	Passiver i alt	11.030.046	11.384
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april				
Saldo primo	50	0	481	531
Udbetalt udbytte	0	0	-481	-481
Årets resultat	0	0	532	532
Egenkapital ultimo	50	0	532	582

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	62.234 32
	Finansielle indtægter i alt	62.234 32
2	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	0 9
	Andre finansielle omkostninger	99.682 91
	Finansielle omkostninger i alt	99.682 99
3	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	141.064 123
	Regulering af udskudt skat	8.886 12
	Skat af årets resultat i alt	149.950 136
4	Antal beskæftigede	
	Selskabet har i regnskabsåret haft 1 ulønnet direktør beskæftiget (sidste år 1).	
5	Grunde og bygninger	
	Kostpris 1. maj	10.269.859 10.270
	Kostpris 30. april	10.269.859 10.270
	Af- og nedskrivninger 1. maj	-1.773.432 -1.459
	Årets af- og nedskrivninger	-314.082 -314
	Afskrivninger 30. april	-2.087.514 -1.773
	Grunde og bygninger i alt	8.182.345 8.496
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.606.288 9.619

	2021/22	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] Søren Guldhammer Nielsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.932, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør TDKK 8.182.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	33 %

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.