

**SPG Ejendomme 1 ApS**

**Snavevej 6**

**5471 Søndersø**

**CVR-nr. 36 94 34 08**

**Årsrapport 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. maj 2022



---

Tilde Kejlhof

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

SPG Ejendomme 1 ApS

Snavevej 6

5471 Søndersø

CVR-nr.: 36 94 34 08

Hjemsted: Nordfyns Kommune

### **Direktion**

Tilde Kejlhof

### **Revision**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for SPG Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 3. maj 2022

**Direktion**



Tilde Kejlhof

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i SPG Ejendomme 1 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPG Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 for 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 3. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Morten Schougaard Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
mne32129

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje eller udleje fast ejendom og anden hermed forbunden virksomhed.

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

Årets resultat efter skat blev 1.190 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for SP Group A/S, og der henvises til SP Group A/S' årsrapport, som kan downloades fra [www.sp-group.dk](http://www.sp-group.dk).

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse for 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.005.898	2.240
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.005.898</b>	<b>2.240</b>
Af- og nedskrivninger	3	-489.067	-506
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>1.516.831</b>	<b>1.734</b>
Finansielle omkostninger	4	-145.712	-159
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.371.119</b>	<b>1.575</b>
Skat af årets resultat	5	-181.204	-231
<b>Årets resultat</b>		<b>1.189.915</b>	<b>1.344</b>



**Balance pr. 31.12.2021**

	<u>Note</u>	<u>2021 kr.</u>	<u>2020 t.kr.</u>
Grunde og bygninger	3	<u>23.512.371</u>	<u>23.874</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>23.512.371</b></u>	<u><b>23.874</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>98.612</b></u>	<u><b>350</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>98.612</b></u>	<u><b>350</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>23.610.983</b></u></u>	<u><u><b>24.224</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>t.kr.</u>
Selskabskapital		81.000	81
Overført resultat		8.429.396	7.239
<b>Egenkapital</b>		<b>8.510.396</b>	<b>7.320</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.893.648	11.649
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.893.648</b>	<b>11.649</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser		754.930	750
Gæld tilknyttede virksomheder		3.003.057	3.704
Selskabsskat		181.204	231
Anden gæld		267.748	570
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.206.939</b>	<b>5.255</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.100.587</b>	<b>16.904</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.610.983</b>	<b>24.224</b>
Kautions- og eventualforpligtelser mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Øvrige noter	8-9		

**Egenkapitalopgørelse for 2021**

	<b>Selskabs- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>81.000</b>	<b>5.895.555</b>	<b>5.976.555</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.343.926	1.343.926
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>81.000</b>	<b>7.239.481</b>	<b>7.320.481</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.189.915	1.189.915
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>81.000</b>	<b>8.429.396</b>	<b>8.510.396</b>

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPG Ejendomme 1 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

## Noter

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode den relaterer sig til.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens primære aktivitet, herunder vedligehold og revision.

#### Finansielle poster

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto-skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, dog ikke vedrørende kildeartsbegrænsede tab.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Noter

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende fremstilling af aktiver indregnes i kostprisen for aktiver, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældforpligtelse på det tidspunkt for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Noter

	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 01.01.2021		31.246.054
Tilgang		<u>127.450</u>
<b>Kostpris 31.12.2021</b>		<b><u>31.373.504</u></b>
Af- og nedskrivninger 01.01.2021		7.372.066
Årets afskrivninger		<u>489.067</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31.12.2021</b>		<b><u>7.861.133</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021</b>		<b><u>23.512.371</u></b>
	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	41.592	48
Andre finansielle omkostninger	<u>104.120</u>	<u>111</u>
	<b><u>145.712</u></b>	<b><u>159</u></b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	181.204	231
Ændring i udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>181.204</u></b>	<b><u>231</u></b>

## Noter

### 6. Kautions- og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab, SP Group A/S, CVR. nr. 15 70 13 15. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatnings-indkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 11.649 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 23.512 t.kr.

### 8. Nærtstående parter

SPG Ejendomme 1 ApS indgår i koncernregnskabet for SP Group A/S (CVR 15 70 13 15), Snavevej 6-10, 5471 Søndersø.

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som ikke er foretaget på normale markedsvilkår.

<b>9. Resultatdisponering</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>1.189.915</u>	<u>1.344</u>
	<b><u>1.189.915</u></b>	<b><u>1.344</u></b>