

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**S.P. Boligudlejning ApS**

**Søndergade 44, 2.  
8000 Aarhus C**

**ÅRSRAPPORT  
2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/11 2019

---

Steffen Poulsen  
dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 38 74 30 82**



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for S.P. Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 20/11 2019

### Direktion

Steffen Poulsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i S.P. Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S.P. Boligudlejning ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aarhus N, den 20/11 2019

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	S.P. Boligudlejning ApS Søndergade 44, 2. 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 38 74 30 82 Stiftet: 16. juni 2017 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Steffen Poulsen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed samt enhver efter ledelsens vurdering hermed beslægtet aktivitet.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat, der udviser et overskud på t.kr. 39 , anses som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for S.P. Boligudlejning ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftskomkostninger.

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

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, modtagne forudbetalinger samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>134.058</b>	<b>50.033</b>
1 Personaleomkostninger	-12.750	-24.650
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-32.172	-24.568
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>89.136</b>	<b>815</b>
Andre finansielle omkostninger	-43.578	-47.795
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>45.558</b>	<b>-46.980</b>
Skat af årets resultat	-6.560	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>38.998</b>	<b>-46.980</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	38.998	-46.980
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>38.998</b>	<b>-46.980</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	5.133.395	3.071.043
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.133.395</b>	<b>3.071.043</b>
Deposita	10.313	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>10.313</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.143.708</b>	<b>3.071.043</b>
Andre tilgodehavender	10.272	10.272
<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.272</b>	<b>10.272</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>10.272</b>	<b>10.272</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.153.980</b>	<b>3.081.315</b>

## Balance 30. juni

### PASSIVER

Note	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-7.982	-46.980
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>42.018</b>	<b>3.020</b>
Prioritetsgæld	2.155.477	1.805.749
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	19.350
Deposita	117.700	43.950
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.273.177</b>	<b>1.869.049</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	102.069	0
Kreditinstitutter	274.096	322.329
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.887	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
Selskabsskat	6.560	0
Anden gæld	1.245.620	20.000
Periodeafgrænsningsposter	0	4.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.195.303	856.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.838.785</b>	<b>1.209.246</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.111.962</b>	<b>3.078.295</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.153.980</b>	<b>3.081.315</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	12.750	24.650
	<b>12.750</b>	<b>24.650</b>

	1/7 2018	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2019
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-46.980	38.998	-7.982
	<b>3.020</b>	<b>38.998</b>	<b>42.018</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.805.749	2.257.546	102.069	1.776.860
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.350	0	0	0
Deposita	43.950	117.700	0	117.700
	<b>1.869.049</b>	<b>2.375.246</b>	<b>102.069</b>	<b>1.894.560</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i grunde og bygninger for kr. 2.367.245. Den bogførte værdi pr. 30. juni er kr. 5.133.395.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steffen Poulsen

### Direktør

På vegne af: S.P. Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-060253155309

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-11-21 10:58:26Z

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-792171212572

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-11-21 11:02:24Z

NEM ID 

## Steffen Poulsen

### Dirigent

På vegne af: S.P. Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-060253155309

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-11-23 11:12:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5P63I-X5TFP-EI7PF-TXNKS-H1EMS-O1E88

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>