

**SPI Kolding ApS**  
**Krøyer Kielbergs Vej 3, 4. 1., 8660 Skanderborg**

---

**Årsrapport for**  
**2020**

---

**CVR-nr. 38 93 06 64**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2021.

---

Jesper Skovenborg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

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

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for SPI Kolding 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 1. juni 2021

**Direktion**

Jesper Skovenborg

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i SPI Kolding ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SPI Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

Risskov, den 1. juni 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

SPI Kolding ApS  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 4. 1.  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 38 93 06 64  
Stiftet: 13. september 2017  
Hjemsted: Skanderborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jesper Skovenborg

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve, udleje og sælge fast ejendom og dertil knyttede aktiviteter.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er væsentlig usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabet note 6.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 829.866 kr. mod 1.024.527 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 965.211 kr. mod 971.499 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet er pr. 1. januar 2020 fusioneret med SPI Kolding A/S med selskabet som det fortsættende selskab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SPI Kolding 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, dog med enkelte reklassifikationer og aflægges i danske kroner.

Selskabet har valgt at anvende sammenlægningsmetoden ved fusionen pr. 1. januar 2020 med SPI Kolding A/S. Fusionsbalancen er således anvendt som sammenligningstal i balancen.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SPI Kolding ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>829.866</b>	<b>1.024.527</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	715.416	589.985
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.545.282</b>	<b>1.614.512</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-300.194	-369.731
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.245.088</b>	<b>1.244.781</b>
Skat af årets resultat	-279.877	-273.282
<b>Årets resultat</b>	<b>965.211</b>	<b>971.499</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.400.000
Overføres til overført resultat	965.211	0
Disponeret fra overført resultat	0	-428.501
<b>Disponeret i alt</b>	<b>965.211</b>	<b>971.499</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	23.729.000	23.013.584
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.729.000</u>	<u>23.013.584</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.729.000</u></b>	<b><u>23.013.584</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	93.919	0
Andre tilgodehavender	<u>37.587</u>	<u>59.427</u>
Tilgodehavender i alt	<u>131.506</u>	<u>59.427</u>
Likvide beholdninger	<u>175.910</u>	<u>378.529</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>307.416</u></b>	<b><u>437.956</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.036.416</u></b>	<b><u>23.451.540</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		4.200.000	4.200.000
Overført resultat		1.466.178	500.967
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>5.666.178</u>	<u>4.700.967</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		1.825.000	1.668.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>1.825.000</u>	<u>1.668.000</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		14.596.912	15.028.563
Deposita		369.026	342.953
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.965.938</u>	<u>15.371.516</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld		446.368	421.000
Gæld til pengeinstitutter		171.178	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.018	268.000
Selskabsskat		116.512	136.034
Anden gæld		825.224	886.023
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.579.300</u>	<u>1.711.057</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>16.545.238</u>	<u>17.082.573</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>24.036.416</u>	<u>23.451.540</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
4 Eventualposter			

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	4.200.000	929.468	5.129.468
Årets overførte overskud eller underskud	0	-428.501	-428.501
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.400.000	1.400.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.400.000	-1.400.000
Egenkapital 1. januar 2020	4.200.000	500.967	4.700.967
Årets overførte overskud eller underskud	0	965.211	965.211
	<b>4.200.000</b>	<b>1.466.178</b>	<b>5.666.178</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	15.431.084	15.432.988
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.904</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>15.431.084</u></b>	<b><u>15.431.084</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	7.582.500	6.992.515
Årets regulering til dagsværdi	<u>715.416</u>	<u>589.985</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>8.297.916</u></b>	<b><u>7.582.500</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>23.729.000</u></b>	<b><u>23.013.584</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom beliggende i Kolding.

Dagsværdien for investeringsejendomme er vurderet på baggrund af en afkastbaseret model. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,25
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,75	26.893.000	23.729.000	3.164.000
4,75	21.231.000	23.729.000	-2.498.000



## Noter

---

### 2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til reakreditinstitutter	15.043.280	446.368	14.596.912	13.177.951
Deposita	369.026	0	369.026	0
	<u>15.412.306</u>	<u>446.368</u>	<u>14.965.938</u>	<u>13.177.951</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.043 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 23.729 t.kr.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er pr. 1. januar 2020 fusioneret med SPI - Kolding A/S, cvr.nr. 4010 5964 med SPI - Kolding ApS som det fortsættende selskab. Selskabet hæfter for de fusionerede selskabers forpligtelser på fusionsdagen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgik i den nationale sambeskatning med SPI - Kolding A/S, CVR-nr. 40105964 som administrationselskab frem til 1. januar 2002. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat frem til 1. januar 2020.