

SPI - Ejendomme A/S
Krøyer Kielbergs Vej 3 4, 1., 8660 Skanderborg

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 40 09 26 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2022.

Jesper Skovenborg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for SPI - Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 5. juli 2022

Direktion

Jesper Skovenborg

Bestyrelse

Maria Louise Skovenborg
Formand

Jesper Skovenborg

Íris Brynja Pétursdóttir

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i SPI - Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for SPI - Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 revisors 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 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.

Risskov, den 5. juli 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	SPI - Ejendomme A/S Krøyer Kielbergs Vej 3 4, 1. 8660 Skanderborg CVR-nr.: 40 09 26 41 Stiftet: 7. december 2018 Hjemsted: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 3. regnskabsår
Bestyrelse	Maria Louise Skovenborg, Formand Jesper Skovenborg Íris Brynja Pétursdóttir
Direktion	Jesper Skovenborg
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Safe Rock ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at udbyde investeringsprojekter i ejendomme i ind- og udland og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.935.434 kr. mod 2.291.590 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 356.061 kr. mod 16.344 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	3.935.434	2.291.590
1 Personaleomkostninger	-2.697.412	-2.214.353
Resultat før finansielle poster	1.238.022	77.237
Nedskrivning af finansielle aktiver	-589.332	0
Øvrige finansielle omkostninger	-25.989	-23.158
Resultat før skat	622.701	54.079
2 Skat af årets resultat	-266.640	-37.735
Årets resultat	356.061	16.344
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	356.061	16.344
Disponeret i alt	356.061	16.344

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Deposita	240.500	240.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>240.500</u>	<u>240.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>240.500</u>	<u>240.500</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.267.071	357.274
Andre tilgodehavender	1.155.693	211.255
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	375.000	375.000
Periodeafgrænsningsposter	28	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.797.792</u>	<u>943.529</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	580.000	280.000
Værdipapirer i alt	<u>580.000</u>	<u>280.000</u>
Likvide beholdninger	<u>648.014</u>	<u>306.118</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.025.806</u>	<u>1.529.647</u>
Aktiver i alt	<u>4.266.306</u>	<u>1.770.147</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	375.000	375.000
Overført resultat	427.781	71.720
Egenkapital i alt	<u>1.302.781</u>	<u>946.720</u>
Gældsforpligtelser		
Anden gæld	163.866	163.866
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>163.866</u>	<u>163.866</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.250.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	413.495	119.211
Gæld til tilknyttede virksomheder	266.873	124.498
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	89.905	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	266.640	37.735
Anden gæld	512.746	378.117
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.799.659</u>	<u>659.561</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.963.525</u>	<u>823.427</u>
Passiver i alt	<u>4.266.306</u>	<u>1.770.147</u>

3 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapi- tal</u>	<u>Reserve for ikke indbetalt virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	375.000	55.376	930.376
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>16.344</u>	<u>16.344</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	375.000	71.720	946.720
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>356.061</u>	<u>356.061</u>
	<u>500.000</u>	<u>375.000</u>	<u>427.781</u>	<u>1.302.781</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.586.378	2.144.516
Pensioner	86.500	60.000
Andre omkostninger til social sikring	8.836	9.837
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>15.698</u>	<u>0</u>
	<u>2.697.412</u>	<u>2.214.353</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>266.640</u>	<u>37.735</u>
	<u>266.640</u>	<u>37.735</u>

3. Eventualposter
Eventualforpligtelser

Lejeforpligtelser:

Selskabet har indgået lejeaftale uopsigelig til 28.02.2023 med en årlig lejeudgift på 193 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Safe Rock ApS, CVR-nr. 31161363 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPI - Ejendomme A/S 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.

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 nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte virksomhedskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen benævnt "Krav på indbetaling af virksomhedskapital".

Et beløb svarende til den ikke indbetalte virksomhedskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital".

Gældsforpligtelser

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