

**SPI - Stige II A/S**

**C/O SPI - Ejendomme, Krøyer Kielbergs Vej 3, 4. 1, 8660 Skanderborg**

---

**Årsrapport for**

**2021**

---

**CVR-nr. 42 32 31 87**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2022.

---

Jesper Skovenborg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 20. april - 31. december 2021**

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for SPI - Stige II 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 20. april - 31. december 2021.

Der træffes på generalforsamlingen den 6. juli 2022 beslutning om, at årsregnskabet for 2022 og frem over ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 6. juli 2022

### Direktion

Jesper Skovenborg

### Bestyrelse

Jesper Skovenborg

Maria Louise Skovenborg

Íris Brynja Pétursdóttir

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i SPI - Stige II A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SPI - Stige II A/S for regnskabsåret 20. april - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. april - 31. december 2021 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 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, idet der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at selskabet genererer den nødvendige likviditet, eller at der stilles yderligere kapital til rådighed, som beskrevet i note 1. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

#### 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.

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

---

### **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.

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 6. juli 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SPI - Stige II A/S C/O SPI - Ejendomme Krøyer Kielbergs Vej 3, 4. 1 8660 Skanderborg  CVR-nr.: 42 32 31 87 Regnskabsår: 20. april - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Skovenborg Maria Louise Skovenborg Íris Brynja Pétursdóttir
<b>Direktion</b>	Jesper Skovenborg
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	SPI - Ejendomme A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje en eller flere ejendomme og at drive denne som en virksomhed med henblik på udlejning af boliger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 0 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -531.424 kr.. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse**

---

<u>Note</u>	20/4 2021 - 31/12 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>0</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-681.332</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-681.332</b>
Skat af årets resultat	<u>149.908</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-531.424</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-531.424</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-531.424</u></b>



**Balance**

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	149.908
Andre tilgodehavender	4.708.000
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>300.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.157.908</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.157.908</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.157.908</u></b>

**Balance**

<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	400.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	300.000
Overført resultat	-831.424
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-131.424</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Anden gæld	4.800.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.800.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	489.332
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	489.332
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.289.332</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.157.908</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Ikke indbetalt virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 20. april 2021	400.000	0	0	400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-531.424	-531.424
Årets ikke indbetalte virksomhedskapital	0	300.000	0	300.000
Årets ikke indbetalte virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-300.000</u>	<u>-300.000</u>
	<u>400.000</u>	<u>300.000</u>	<u>-831.424</u>	<u>-131.424</u>

## Noter

---

20/4 2021  
- 31/12 2021

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Der er væsentlig usikkerhed der kan skabe betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift. Selskabet har realiseret et underskud, som følge af investeringer i løbet af 2021. Dette har haft væsentlig negativ effekt på selskabets likviditet og driftsresultat. Selskabet er afhængig af, at der genereres den nødvendige likviditet eller at der stilles yderligere kapital til rådighed. Selskabets ledelse forventer, at selskabet får tilført den fornødne likviditet i 2022. Årsrapporten er hermed aflagt efter fortsat driftø for øje.

### 2. Eventualposter

#### 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 - Stige II 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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 tilbageførslers 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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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

### Tilgodehavender

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

### 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 nominel værdi.