

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**SPS Ejendomsselskab ApS**

**Skelhøjevej 21  
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT  
2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den <sup>19/12</sup>2017



Dirigent

**CVR-nr. 71 38 14 12**

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning                          | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

### Ledelsesberetning mv.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning   | 7 |

### Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8  |
| Resultatopgørelse        | 11 |
| Balance                  | 12 |
| Noter                    | 14 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for SPS Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Ebeltoft, den 14 / 12 2017

Direktion



Søren Peter Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne af SPS Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPS Ejendomsselskab ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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". 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 revisionsbevis 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 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. Fejlinformation 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at 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 selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 selskabets 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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 blandt andet 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.

Ebeltoft, den 14 / 12 2017

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

  
Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor

  
Aage Madsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | SPS Ejendomsselskab ApS<br>Skelhøjevej 21<br>8400 Ebeltoft                                     |
|                  | Telefon: 86 34 47 00   |
|                  | Telefax: 86 34 59 86   |
|                  | E-mail: sps@skelhojevej.dk   |
|                  | CVR-nr: 71 38 14 12  |
|                  | Stiftet: 21. december 1982   |
|                  | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  |
| <b>Direktion</b> | Søren Peter Sørensen   |
| <b>Revisor</b>   | Kovsted & Skovgård<br>Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Østeralle 8<br>8400 Ebeltoft |

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med eje og udlejning af fast ejendom, samt hertil knyttet virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2016 - 30-09-2017 udviser et resultat på kr. 216.913, og selskabets balance pr. 30-09-2017 udviser en balancesum på kr. 9.310.930, og en egenkapital på kr. 3.087.076.

### 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 SPS Ejendomsselskab ApS for 2016/17 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

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 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.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

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 | 100 år          | 1.080.677 (grunde) |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

#### Tilgodehavender

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

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

### 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 gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. oktober - 30. september

| Note  | 2016/17        | 2015/16        |
|---|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>447.608</b> | <b>419.295</b> |
| 1 Personaleomkostninger   | -24.000        | -24.000        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -72.523        | -69.109        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>351.085</b> | <b>326.186</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       | 60.460         | 35.369         |
| Andre finansielle omkostninger                                    | -131.669       | -198.946       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>279.876</b> | <b>162.609</b> |
| Skat af årets resultat  | -62.963        | -35.371        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>216.913</b> | <b>127.238</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                            |                |                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                             | 103.400        | 200.000        |
| Overført resultat   | 113.513        | -72.762        |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>216.913</b> | <b>127.238</b> |

## Balance 30. september

### AKTIVER

| Note                                | 2017             | 2016             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                 | 7.214.011        | 7.286.534        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>     | <b>7.214.011</b> | <b>7.286.534</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 386.765          | 386.765          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>    | <b>386.765</b>   | <b>386.765</b>   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                | <b>7.600.776</b> | <b>7.673.299</b> |
| Andre tilgodehavender               | 1.287.830        | 1.288.340        |
| Periodeafgrænsningsposter           | 12.290           | 14.688           |
| <b>Tilgodehavender</b>              | <b>1.300.120</b> | <b>1.303.028</b> |
| Likvide beholdninger                | 410.035          | 235.888          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>            | <b>1.710.155</b> | <b>1.538.916</b> |
| <b>AKTIVER</b>                      | <b>9.310.931</b> | <b>9.212.215</b> |

## Balance 30. september

### PASSIVER

| Note   | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 200.000          | 200.000          |
| Overført resultat                                    | 2.783.676        | 2.670.163        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                | 103.400          | 200.000          |
| <b>2 EGENKAPITAL</b>                                 | <b>3.087.076</b> | <b>3.070.163</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                         | 466.127          | 449.483          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                        | <b>466.127</b>   | <b>449.483</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 2.964.729        | 2.993.736        |
| Deposita   | 75.420           | 96.780           |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>3.040.149</b> | <b>3.090.516</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 26.200           | 26.200           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 23.380           | 27.650           |
| Selskabsskat   | 45.921           | 3.602            |
| Anden gæld   | 2.614.618        | 2.537.141        |
| Periodeafgrænsningsposter                            | 7.460            | 7.460            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>2.717.579</b> | <b>2.602.053</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                            | <b>5.757.728</b> | <b>5.692.569</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>9.310.931</b> | <b>9.212.215</b> |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>       |                  |                  |

## Noter

|                                | 2016/17       | 2015/16       |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b> |               |               |
| Antal personer beskæftiget     | 1             | 1             |
| Pensioner                      | 24.000        | 24.000        |
|                                | <b>24.000</b> | <b>24.000</b> |

|                                       | 1/10 2016        | Udbetalt udbytte | Forslag til resultatdisponering | 30/9 2017        |
|---------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
| <b>2 Egenkapital</b>                  |                  |                  |                                 |                  |
| Virksomhedskapital                    | 200.000          | 0                | 0                               | 200.000          |
| Overført resultat                     | 2.670.163        | 0                | 113.513                         | 2.783.676        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 200.000          | -200.000         | 103.400                         | 103.400          |
|                                       | <b>3.070.163</b> | <b>-200.000</b>  | <b>216.913</b>                  | <b>3.087.076</b> |

|  | 1/10 2016<br>Gæld i alt | 30/9 2017<br>Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                         |                         |                 |                     |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 3.019.936               | 2.990.929               | 26.200          | 2.840.000           |
| Deposita                                 | 96.780                  | 75.420                  | 0               | 0                   |
|  | <b>3.116.716</b>        | <b>3.066.349</b>        | <b>26.200</b>   | <b>2.840.000</b>    |

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på ialt kr. 2.990.928, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør kr. 7.214.011.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 350.000, der er givet pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebrev på i alt kr. 350.000 deponeret til sikkerhed for pengeinstitut. Endvidere er udstedt afgiftspantebrev kr. 335.000 ligeledes med pant i grunde og bygninger.