

Spejlbjerg Invest ApS

Langesøvej 153
5462 Morud

CVR-nr. 29 14 96 82

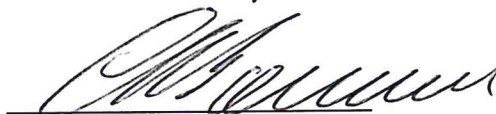
Årsrapport

2015

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Morud, den ⁶14 2016



Claus Nielsen Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance, aktiver	8
Balance, passiver	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

Spejlbjerg Invest ApS
Langesøvej 153
5462 Morud

Formål: Eje og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

CVR-nr. 29 14 96 82
Hjemsted: Nordfyns
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Direktion

Claus Nielsen Sørensen

Revision

PK Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Rugårdsvej 46C
5000 Odense C
Telefon 65 48 73 00
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Palle Knudsen
Ledende revisor: Carsten Andreasen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Spejlbjerg Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Morud, den 5. april 2016

Direktion:



Claus Nielsen Sørensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejer i Spejlbjerg Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Spejlbjerg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 5. april 2016

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 31 49 52 88

Palle Knudsen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og aktivets eller forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes efter faktureringskriteriet, dvs. salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives over deres forventede brugstid. Afskrivningsperioden er beskrevet under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger samt fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstider</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	10-30 år	100%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0-20%

Aktiver med en vurderet levetid på maksimum et år, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttet virksomheds resultat efter forholdsmæssig eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoposkrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret, som forventes udbetalt for året, vises som kortfristet gældsforpligtelse.

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 aconto skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 0 kr.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttotab	-21.165	-139.162
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.500	-7.500
Driftsresultat	-28.665	-146.662
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.562.500	1.136.000
Andre finansielle omkostninger	-207.929	-295.496
Resultat før skat	1.325.906	693.842
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.325.906	693.842
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte	800.000	700.000
Overført til overført resultat	525.906	-6.158
	1.325.906	693.842

Balance pr. 31. december

Aktiver

Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger	5.020.380	5.020.380
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.500	15.000
Materielle anlægsaktiver	5.027.880	5.035.380
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.950.000	1.817.500
2 Finansielle anlægsaktiver	1.950.000	1.817.500
Anlægsaktiver	6.977.880	6.852.880
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	9.850
Andre tilgodehavender	30.000	0
Udloddet udbytte fra tilknyttet virksomhed	825.000	550.000
Tilgodehavender	855.000	559.850
Omsætningsaktiver	855.000	559.850
Aktiver	7.832.880	7.412.730

Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2015 kr.	2014 kr.
3 Virksomhedskapital	250.000	250.000
4 Overført resultat	560.988	35.082
Egenkapital	810.988	285.082
Gæld til realkreditinstitutter	3.410.539	3.461.708
5 Langfristede gældsforpligtelser	3.410.539	3.461.708
Kortfristet del af langfristet gæld	51.169	50.510
Gæld til pengeinstitut	2.727.684	2.882.930
Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.000	20.000
Anden gæld	12.500	12.500
Udbytte for regnskabsåret	800.000	700.000
Kortfristede gældsforpligtelser	3.611.353	3.665.940
Gældsforpligtelser	7.021.892	7.127.648
Passiver	7.832.880	7.412.730
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter mv.		

Noter

1 Væsentligste aktiviteter

Udlejning af fast ejendom samt virksomhed som holdingselskab.

2 Finansielle anlægsaktiver

<u>Navn:</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
Tilknyttede virksomheder:				
FormueFyn Fondsmæglerselskab A/S	Nordfyns	55%	2.842.000	3.546.000
			2.842.000	3.546.000
			2015	2014
			kr.	kr.

3 Virksomhedskapital

Saldo primo

250.000	250.000
250.000	250.000

Virksomhedskapitalen består af 250.000 kapitalandele á nominelt kr. 1.
Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Kapitalen har været uændret i de seneste 5 år.

4 Overført resultat

Saldo primo

Resultatfordeling

35.082	41.240
525.906	-6.158
560.988	35.082

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>1/1 2015</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>2016</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.512.218	3.461.708	51.169	3.187.926
	3.512.218	3.461.708	51.169	3.187.926

Noter

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 3.600 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 5.020.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 2.800, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.800 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

7 **Eventualposter mv.**

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv t.kr. 916.

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med indkomståret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.