

SPB EJENDOMME ApS

Dalbyvej 83
6000 Kolding

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/11/2017

Søren Peder Brødsgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Virksomheden | SPB EJENDOMME ApS Dalbyvej 83 6000 Kolding |
| | CVR-nr: 30194950 |
| | Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017 |
| Bankforbindelse | Handelsbanken Prinsessegade 82 7000 Fredericia |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for SPB ejendomme 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23/11/2017

Direktion

Søren Peder Brødsgaard

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet af årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af den faste ejendom har været tilfredsstillende, men der har dog været en del større reparations- og vedligeholdelsesomkostninger i løbet af året.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet væsentlige begivenheder, der påvirker årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 for hver enkel regnskabspost nedenfor.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsudarbejdelsen anvendes skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet af indeværende og kommende år.

De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelsen af ledelsens krav til forrentning (afkastkrav) og dagsværdi på ejendomme. Værdiansættelsen af ejendomme er baseret på en individuel fastsættelse af krav til forrentningen og forventede, fremtidige driftsafkast.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører og er indtjent.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, herunder reparation, vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af ordinært 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen værdisættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodellen). Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Der afsættes udskudt skat af værdireguleringerne. Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 312.115 | 280.240 |
| Eksterne omkostninger | | -121.572 | -126.863 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 48.727 |
| Bruttoresultat | | 190.543 | 153.377 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 190.543 | 153.377 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -188.786 | -196.479 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.757 | 5.625 |
| Skat af årets resultat | 1 | -387 | 5.516 |
| Årets resultat | | 1.370 | 11.141 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.370 | 11.141 |
| I alt | | 1.370 | 11.141 |

Balance 30. juni 2017

Aktiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 4.100.000 | 4.100.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 4.100.000 | 4.100.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 4.100.000 | 4.100.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 136.119 | 175.788 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 42.539 | 9.681 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 41.895 |
| Tilgodehavender i alt | | 178.658 | 227.364 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 178.658 | 227.364 |
| Aktiver i alt | | 4.278.658 | 4.327.364 |

Balance 30. juni 2017

Passiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | 3 | 125.000 | 125.000 |
| Andre reserver | | -401.164 | -402.534 |
| Egenkapital i alt | | -276.164 | -277.534 |
| Hensættelse til udskudt skat | 4 | 36.766 | 36.379 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 36.766 | 36.379 |
| Gæld til banker | | 4.307.029 | 4.310.869 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 4.307.029 | 4.310.869 |
| Gæld til banker | | 76.684 | 137.383 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 110.350 | 92.650 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 19.518 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 13.993 | 8.099 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 211.027 | 257.650 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.518.056 | 4.568.519 |
| Passiver i alt | | 4.278.658 | 4.327.364 |

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

| | Registreret kapital mv. | Overført resultat | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | I alt |
|---------------------------|--|------------------------------|--|--------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 125.000 | -402.534 | 0 | -277.534 |
| Årets resultat | | 1.370 | | 1.370 |
| Egenkapital, ultimo | 125.000 | -401.164 | 0 | -276.164 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2015/16 kr. | 2015/16 kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | -387 | 41.895 |
| Ændring af udskudt skat | 0 | -36.379 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>-387</u> | <u>5.516</u> |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investeringsejendom kr. |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris primo | 4.323.039 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>4.323.039</u> |
| Værdireguleringer primo | -223.039 |
| Årets værdiregulering | 0 |
| Værdireguleringer ultimo | <u>-223.039</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>4.100.000</u> |

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

| | kr. |
|--|-----------------------|
| Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår: | |
| Stiftelse 11. januar 2007 | 125.000 |
| Anpartskapital ultimo | <u>125.000</u> |

4. Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af investeringsejendom.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.060 tkr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er negativ. Selskabets ledelse er opmærksom på kapitaltabsbestemmelsen i Selskabslovens § 119, og forventer at kunne retablere egenkapitalen ved egen drift i løbet af en årrække på 3 - 5 år. Der forventes positivt de kommende regnskabsår.

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Under tilgodehavender fra salg indgår et tilgodehavende med bogført værdi på 101 tkr. fra en lejer, hvor betalingsevnen er meget svag.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 4.384 tkr. er stillet sikkerhed i investeringsejendom med bogført værdi på 4.100 tkr.