

SPB EJENDOMME ApS

Dalbyvej 83
6000 Kolding

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

22/11/2018

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
	e-mailadresse: sp@spmontage.dk
	CVR-nr: 30194950
	Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018
Bankforbindelse	Handelsbanken Prinsessegade 82 7000 Fredericia

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22/11/2018

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, idet ejendommen har generet et passende overskud.

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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		299.842	312.115
Eksterne omkostninger		-62.778	-121.572
Bruttoresultat		237.064	190.543
Resultat af ordinær primær drift		237.064	190.543
Øvrige finansielle omkostninger		-183.387	-188.786
Ordinært resultat før skat		53.677	1.757
Skat af årets resultat	1	-7.262	-387
Årets resultat		46.415	1.370
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		46.415	1.370
I alt		46.415	1.370

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 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		137.783	136.119
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.187	42.539
Tilgodehavender i alt		183.970	178.658
Omsætningsaktiver i alt		183.970	178.658
Aktiver i alt		4.283.970	4.278.658

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	3	125.000	125.000
Andre reserver		-354.749	-401.164
Egenkapital i alt		-229.749	-276.164
Hensættelse til udskudt skat	4	44.028	36.766
Hensatte forpligtelser i alt		44.028	36.766
Gæld til banker		4.247.645	4.307.029
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	4.247.645	4.307.029
Gæld til banker		90.357	76.684
Modtagne forudbetalinger fra kunder		118.705	110.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.984	13.993
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		222.046	211.027
Gældsforpligtelser i alt		4.469.691	4.518.056
Passiver i alt		4.283.970	4.278.658

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-401.164	-276.164
Årets resultat	0	46.415	46.415
Egenkapital, ultimo	125.000	-354.749	-229.749

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat (sambeskatningsbidrag)	0	-387
Ændring af udskudt skat	-7.262	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-7.262</u>	<u>-387</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 4.000 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.