

SPB EJENDOMME ApS

Dalbyvej 83
6000 Kolding

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

30/11/2016

Søren Peder Brødsgaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SPB EJENDOMME ApS
Dalbyvej 83
6000 Kolding

CVR-nr: 30194950
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Bankforbindelse

Handelsbanken
Prinsessegade 82
7000 Fredericia

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30/11/2016

Direktion

Søren Peder Brødsgaard

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har besluttet at årsregnskabet 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 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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		280.240	289.140
Eksterne omkostninger		-126.863	-68.146
Bruttoresultat		153.377	220.994
Resultat af ordinær primær drift		153.377	220.994
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		48.727	0
Øvrige finansielle omkostninger		-196.479	-211.611
Ordinært resultat før skat		5.625	9.383
Skat af årets resultat	1	5.516	29.613
Årets resultat		11.141	38.996
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.141	38.996
I alt		11.141	38.996

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		4.100.000	4.031.173
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.100.000	4.031.173
Anlægsaktiver i alt		4.100.000	4.031.173
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		175.788	172.440
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.681	0
Tilgodehavende skat		41.895	0
Tilgodehavender i alt		227.364	172.440
Omsætningsaktiver i alt		227.364	172.440
Aktiver i alt		4.327.364	4.203.613

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	3	125.000	125.000
Andre reserver		-402.534	-638.675
Egenkapital i alt	4	-277.534	-513.675
Hensættelse til udskudt skat	5	36.379	0
Hensatte forpligtelser i alt		36.379	0
Gæld til banker		4.310.869	4.280.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	4.310.869	4.280.000
Gæld til banker		137.383	216.475
Modtagne forudbetalinger fra kunder		92.650	80.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.518	11.608
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	128.555
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.099	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		257.650	437.288
Gældsforpligtelser i alt		4.568.519	4.717.288
Passiver i alt		4.327.364	4.203.613

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	41.895	29.613
Ændring af udskudt skat	-36.379	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>5.516</u>	<u>29.613</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	4.302.939
Tilgang	20.100
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4.323.039</u>
Værdireguleringer primo	-271.766
Årets værdiregulering	48.727
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. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	-638.675	-513.675
Modtaget tilskud fra modervirksomhed	0	225.000	225.000
Årets resultat	0	11.141	11.141
Egenkapital ultimo	125.000	-402.534	-277.534

5. Hensættelse til udskudt skat

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

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.900 tkr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

7. 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.

8. 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.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 4.268 tkr. er stillet sikkerhed i investeringsejendom med bogført værdi på 4.100 tkr.