

# **SPB EJENDOMME ApS**

Dalbyvej 83  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

**18/11/2019**

---

**Søren Peder Brødsgaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            SPB EJENDOMME ApS  
                                 Dalbyvej 83  
                                 6000 Kolding

e-mailadresse:        sp@spmontage.dk

CVR-nr:                30194950

Regnskabsår:        01/07/2018 - 30/06/2019

# 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.

Moderselskabet har i årets løb gennemført en kapitalforhøjelse af selskabets egenkapital med 165.000 kr.

## **Begivenheder efter regnskabets afslutning**

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# 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. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning .....		290.700	299.842
Eksterne omkostninger .....		-72.869	-62.778
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>217.831</b>	<b>237.064</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>217.831</b>	<b>237.064</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-168.462	-183.387
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>49.369</b>	<b>53.677</b>
Skat af årets resultat .....	1	-10.999	-7.262
<b>Årets resultat .....</b>		<b>38.370</b>	<b>46.415</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		38.370	46.415
<b>I alt .....</b>		<b>38.370</b>	<b>46.415</b>

# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		4.100.000	4.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.100.000</b>	<b>4.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		136.800	137.783
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	46.187
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>136.800</b>	<b>183.970</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>136.800</b>	<b>183.970</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.236.800</b>	<b>4.283.970</b>



# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	125.000	125.000
Overført resultat .....		-151.379	-354.749
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-26.379</b>	<b>-229.749</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	5	47.327	44.028
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>47.327</b>	<b>44.028</b>
Gæld til banker .....		3.952.656	4.247.645
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>3.952.656</b>	<b>4.247.645</b>
Gæld til banker .....		103.162	90.357
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		149.200	118.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.000	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		834	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	2.984
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>263.196</b>	<b>222.046</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.215.852</b>	<b>4.469.691</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.236.800</b>	<b>4.283.970</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	-354.749	-229.749
Kapitalforhøjelse .....		165.000	165.000
Årets resultat .....		38.370	38.370
Egenkapital, ultimo .....	125.000	-151.379	-26.379

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat (sambeskatningsbidrag)	-7.700	0
Ændring af udskudt skat	-3.299	-7.262
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-10.999</u>	<u>-7.262</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

## 3. Tilgodehavender i alt

Under tilgodehavender fra salg indgår tilgodehavende med bogført værdi på 136.800 kr. fra en lejer, hvor betalingsevnen er meget usikker.

## 4. 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
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>

## 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 3.600.000 kr. 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 2 - 3 år. Der forventes positivt resultat de kommende regnskabsår.

## 8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for bankgæld på 4.055.818 kr. er stillet sikkerhed i investeringsejendom med en bogført værdi på 4.100.000 kr.

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1