

SPB EJENDOMME ApS

Dalbyvej 83
6000 Kolding

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

05/11/2020

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: 01/07/2019 - 30/06/2020

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 for SPB EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kolding, den 05/11/2020

Direktion

Søren Peder Brødsgaard
Direktør

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 investeringsejendommen har generet et passende overskud.

Som følge af øgede huslejestigninger og faldende renteniveau er investeringsejendommen opskrevet med 100.000 kr.

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 regskabspost 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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Nettoomsætning		328.422	290.700
Eksterne omkostninger		-117.951	-72.869
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	100.000	0
Bruttoresultat		310.471	217.831
Resultat af ordinær primær drift		310.471	217.831
Øvrige finansielle omkostninger		-163.365	-168.462
Ordinært resultat før skat		147.106	49.369
Skat af årets resultat	2	-32.363	-10.999
Årets resultat		114.743	38.370
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		114.743	38.370
I alt		114.743	38.370

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		4.200.000	4.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	4.200.000	4.100.000
Anlægsaktiver i alt		4.200.000	4.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		136.800	136.800
Tilgodehavende skat		584	0
Tilgodehavender i alt	4	137.384	136.800
Omsætningsaktiver i alt		137.384	136.800
Aktiver i alt		4.337.384	4.236.800

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		-36.636	-151.379
Egenkapital i alt		88.364	-26.379
Hensættelse til udskudt skat	6	80.274	47.327
Hensatte forpligtelser i alt		80.274	47.327
Gæld til banker		3.807.731	3.952.656
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.807.731	3.952.656
Gæld til banker		141.589	103.162
Modtagne forudbetalinger fra kunder		105.600	149.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		78.942	834
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		34.884	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		361.015	263.196
Gældsforpligtelser i alt		4.168.746	4.215.852
Passiver i alt		4.337.384	4.236.800

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-151.379	-26.379
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	114.743	114.743
Egenkapital, ultimo	125.000	-36.636	88.364

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendom, jf. note 3.

2. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat (sambeskatningsbidrag)	584	-7.700
Ændring af udskudt skat	-32.947	-3.299
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-32.363</u>	<u>-10.999</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	<u>4.323.039</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4.323.039</u>
Værdireguleringer primo	-223.039
Årets værdiregulering	100.000
Værdireguleringer ultimo	<u>-123.039</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.200.000</u>

4. Tilgodehavender i alt

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

5. 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	125.000

6. Hensættelse til udskudt skat

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

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.807.000 kr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for bankgæld på 3.973.320 kr. er stillet sikkerhed i investeringsejendom med en bogført værdi på 4.200.000 kr.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets eneste ansatte er direktionen, der ikke har modtaget vederlag.