

SBN Ejendomme ApS

Adelgade 1

7800 Skive

CVR-nummer 30543580

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. januar 2018



Steen Bjarne Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

SBN Ejendomme ApS
Adelgade 1
7800 Skive

Hjemstedskommune: Skive
CVR-nummer: 30543580
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Direktion

Steen Bjarne Nielsen

Pengeinstitut

Salling Bank

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for SBN Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 16. januar 2018

Direktionen:



Steen Bjarne Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i SBN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SBN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 16. januar 2018

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

MNE-nr. mne30147

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	1.478.838	962
1	Personaleomkostninger	-166.965	-233
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-35.762	26
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-933	-40
	Resultat før finansielle poster	1.275.178	715
2	Finansielle omkostninger	-418.185	-348
	Resultat før skat	856.994	367
3	Skat af årets resultat	39.688	4
	Årets resultat	896.682	371
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	896.682	371
	Resultatdisponering i alt	896.682	371

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
4	Investeringsejendomme	19.700.000	19.700
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.067	107
	Materielle anlægsaktiver	19.727.067	19.807
	Anlægsaktiver i alt	19.727.067	19.807
	Udskudte skatteaktiver	295.000	295
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	39.688	0
	Andre tilgodehavender	1.357	1
	Periodeafgrænsningsposter	31.200	34
	Tilgodehavender	367.245	330
	Likvide beholdninger	1.051.687	202
	Omsætningsaktiver i alt	1.418.932	532
	Aktiver i alt	21.145.999	20.339

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.618.211	2.722
6	Egenkapital i alt	3.743.211	2.847
Langfristede gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	10.128.489	10.551
	Langfristede gældsforpligtelser	10.128.489	10.551
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	431.000	435
	Kreditinstitutter	80	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.321	47
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.510.766	6.273
	Anden gæld	229.436	157
	Periodeafgrænsningsposter	45.697	30
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.274.300	6.941
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	17.402.788	17.493
	Passiver i alt	21.145.999	20.339
8	Eventualforpligtelser		
9	Kontraktlige forpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	151.332	207
	Pensioner	11.070	19
	Andre omkostninger til social sikring	2.983	4
	Øvrige personaleomkostninger	1.580	2
	Personaleomkostninger i alt	166.965	233
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	254.288	221
	Andre finansielle omkostninger	163.896	127
	Finansielle omkostninger i alt	418.185	348
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	-39.688	-51
	Regulering af udskudt skat	0	47
	Skat af årets resultat i alt	-39.688	-4
4	Investeringsjendomme		
	Kostpris 1. oktober	23.469.331	23.469
	Tilgang i årets løb	35.762	0
	Kostpris 30. september	23.505.093	23.469
	Dagsværdiregulering 1. oktober	-3.769.331	-3.894
	Årets dagsværdiregulering	-35.762	125
	Dagsværdireguleringer 30. september	-3.805.093	-3.769
	Investeringsjendomme i alt	19.700.000	19.700

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Skive, som blev anskaffet i 2008 og 2016. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2017	2016
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,6	7,6

5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. oktober	200.000	200
Tilgang i årets løb	28.000	0
Afgang i årets løb	-200.000	0
Kostpris 30. september	<u>28.000</u>	<u>200</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-93.333	-53
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	93.333	0
Årets af- og nedskrivninger	-933	-40
Afskrivninger 30. september	<u>-933</u>	<u>-93</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>27.067</u>	<u>107</u>

6 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	2.722	2.847
Årets resultat	0	897	897
Egenkapital ultimo	<u>125</u>	<u>3.618</u>	<u>3.743</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	8.558.000	8.976
--	-----------	-------

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Steen B. Nielsen Invest ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

9 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:
Restløbetid i 16 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på TDKK 6, i alt TDKK 97.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.735, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør TDKK 20.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør TDKK 14.100.

Til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse er tinglyst skadeløsbrev på TDKK 2.000 med pant i grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.