

ÅRSRAPPORT 2018

SBG Ejendomme ApS

Staunvej 89

9240 Nibe

CVR nr. 32271340

Indsender:

Stepto A/S
Juelstrupparken 10 A
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 25. april 2019

Dirigent

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for SBG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 25. april 2019

Direktion:

Simon B. Gilberg
Direktør

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at handle, istandsætte og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet driftsresultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Selskabsoplysninger

Selskabet

SBG Ejendomme ApS
Staunvej 89
9240 Nibe

CVR-nr.: 32271340
Stiftelsesdato: 25. juni 2009
Hjemsted: Aalborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Simon B. Gilberg
Direktør

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
25. april 2019 på selskabets adresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SBG Ejendomme ApS 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, udgifter til ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi, og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel	5 år	0 %

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet 'Nedskrivning af anlægsaktiver'.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	3.626.752	1.416.756
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	128.101	760.883
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	-1.418.823	-960.179
Andre udgifter til social sikring	-30.802	-26.087
Personaleomkostninger i alt	-1.449.625	-986.266
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-36.000	-36.000
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	-36.000	-36.000
Finansiering		
Finansielle indtægter	0	9.448
Finansielle omkostninger	-156.019	-222.077
Ordinært resultat før skat	2.113.209	942.744
2. Skat af årets resultat	-464.892	-205.642
ÅRETS RESULTAT	1.648.317	737.102
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.648.317	737.102
Disponeret i alt	1.648.317	737.102

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	12.607.425	11.176.681
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	99.000	135.000
Materielle anlægsaktiver i alt	12.706.425	11.311.681
Anlægsaktiver i alt	12.706.425	11.311.681
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Varebeholdninger		
Investeringsejendomme	4.925.050	6.501.381
Varebeholdninger i alt	4.925.050	6.501.381
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	682.950	2.412
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	465	179.463
Tilgodehavender i alt	683.415	181.875
Likvide beholdninger	997.811	1.918.361
Likvide beholdninger i alt	997.811	1.918.361
Omsætningsaktiver i alt	6.606.276	8.601.617
AKTIVER I ALT	19.312.701	19.913.298

Balance pr. 31. december

Note	2018	2017
PASSIVER		
3. EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.950.605	4.302.288
Egenkapital i alt	6.075.605	4.427.288
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	956.060	893.202
Hensatte forpligtelser i alt	956.060	893.202
GÆLDSFORPLIGTELSE		
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.302.012	5.375.655
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.302.012	5.375.655
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	79.000	80.000
Gæld til pengeinstitutter	0	11.062
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.738	313.383
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.709.853	6.301.856
Selskabsskat	402.039	209.858
Anden gæld	668.394	300.994
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	2.100.000	2.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.979.024	9.217.153
Gældsforpligtelser i alt	12.281.036	14.592.808
PASSIVER I ALT	19.312.701	19.913.298

5. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

6. Eventualforpligtelser

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	5	4
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-402.039	-209.858
Regulering af udskudt skat	-62.858	4.216
Regulering af tidligere års skat	5	0
	<u>-464.892</u>	<u>-205.642</u>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
3. EGENKAPITAL				
Egenkapital, primo	125.000	4.302.288	0	4.427.288
Resultatdisponering	0	1.648.317	0	1.648.317
Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>5.950.605</u>	<u>0</u>	<u>6.075.605</u>

	2018	2017
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	5.065.000	5.139.000

5. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 5.381.012, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 8.421.176.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.