

## ÅRSRAPPORT 2015

**SBG Ejendomme ApS**

Vårvej 43  
9240 Nibe

CVR nr. 32271340

**Indsender:**

Stepto A/S  
Juelstrupparken 10 A  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

**Dirigent**

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for SBG Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 31. maj 2016

# Ledelsespåtegning

---

Direktion:

# 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  
Vårvej 43  
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  
31. maj 2016 på selskabets adresse.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter mv. samt udgifter vedrørende udlejning.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

### Afskrivninger

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	0 %

Grunde og beboelsesejendomme afskrives ikke, da de anses for at bevare deres værdi.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Finansielt leasede aktiver indregnes på anskaffelsestidspunktet i balancen til dagsværdien eller nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser, hvis denne er lavere. Finansielt leasede aktiver indregnes og måles herefter som øvrige materielle anlægsaktiver.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	665.573	629.657
Andre eksterne omkostninger	-56.627	-52.423
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>608.946</b>	<b>577.234</b>
<b>Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	-265.496	0
Andre omkostninger til social sikring	-3.785	-1.728
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>-269.281</b>	<b>-1.728</b>
<b>Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-104.998	-87.838
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>-104.998</b>	<b>-87.838</b>
<b>Finansiering</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	-210.027	-213.162
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>24.640</b>	<b>274.506</b>
1. Skat af årets resultat	-6.610	-101.404
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>18.030</b>	<b>173.102</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	18.030	173.102
<b>Disponeret i alt</b>	<b>18.030</b>	<b>173.102</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	12.514.024	11.229.026
Produktionsanlæg og maskiner	41.040	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.555.064</b>	<b>11.229.026</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.555.064</b>	<b>11.229.026</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Varer under fremstilling	3.043.547	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>3.043.547</b>	<b>0</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.656	22.098
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.462
Andre tilgodehavender	24.549	1.587
Periodeafgrænsningsposter	6.783	5.348
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>87.988</b>	<b>33.495</b>
Likvide beholdninger	217.871	581.890
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>217.871</b>	<b>581.890</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.349.406</b>	<b>615.385</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>15.904.470</b>	<b>11.844.411</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	1.312.500	1.312.500
Overført resultat	11.158	-6.873
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.448.658</b>	<b>1.430.627</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	386.702	368.790
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>386.702</b>	<b>368.790</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.368.769	8.572.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.368.769</b>	<b>8.572.913</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	231.000	40.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.180	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.405	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.870.394	96.945
Anden gæld	420.873	233.528
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	1.146.489	1.101.608
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.700.341</b>	<b>1.472.081</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.069.110</b>	<b>10.044.994</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>15.904.470</b>	<b>11.844.411</b>

4. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

5. Eventualforpligtelser

## Noter

	2015	2014
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	11.302	-45.227
Regulering af udskudt skat	-17.912	-99.392
Regulering af udskudt skat, ændring skattepct.	0	43.215
	<b>-6.610</b>	<b>-101.404</b>

	Selskabs kapital	Reserve opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>2. EGENKAPITAL</b>					
Egenkapital primo	125.000	1.312.500	-6.872	0	1.430.628
Overført resultat	0	0	18.030	0	18.030
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.312.500</b>	<b>11.158</b>	<b>0</b>	<b>1.448.658</b>

2015

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år 3.609.675

### 4. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

#### Realkreditgæld

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.447.553 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 10.151.189

#### Koldmindevej 1A, 9240 Nibe

Realkredit Danmark 3.801.000 DKK

#### Kayerødsgade 14, 9000 Aalborg

Nykredit Realkredit 3.720.000 DKK  
 Nykredit Realkredit 1.240.000 DKK

#### Tværvej 1, 9240

Totalkredit 800.000 DKK

### 5. 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.