

## ÅRSRAPPORT 2016

**SBG Ejendomme ApS**

Vårvej 43  
9240 Nibe

CVR nr. 32271340

**Indsender:**

Stepsto A/S  
Juelstrupparken 10 A  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 2. maj 2017

**Dirigent**

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	5
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 01.01.16 - 31.12.16 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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.

Støvring, den 2. maj 2017

**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  
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  
2. maj 2017 på selskabets adresse.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SBG Ejendomme ApS 2016 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

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

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
Bygninger	20-40 år	0 %
Driftsmateriel	5 år	0 %

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved af-sluttet 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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet 'Af- og nedskrivninger'.

### 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 nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdi.

## 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	2016	2015
Bruttofortjeneste	2.018.811	665.573
Andre eksterne omkostninger	-129.913	-56.627
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	-750.679	-265.496
Andre udgifter til social sikring	-35.014	-3.785
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>-785.693</b>	<b>-269.281</b>
<b>Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-113.998	-104.998
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>-113.998</b>	<b>-104.998</b>
<b>Finansiering</b>		
Finansielle omkostninger	-209.867	-210.027
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>779.340</b>	<b>24.640</b>
2. Skat af årets resultat	-165.130	-6.610
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>614.210</b>	<b>18.030</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	0
Overført resultat	510.810	18.030
<b>Disponeret i alt</b>	<b>614.210</b>	<b>18.030</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	13.120.291	12.514.023
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	209.880	41.040
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.330.171</b>	<b>12.555.063</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.330.171</b>	<b>12.555.063</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Varer under fremstilling	4.746.967	3.043.548
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>4.746.967</b>	<b>3.043.548</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.758	56.656
Andre tilgodehavender	0	24.549
Periodeafgrænsningsposter	11.449	6.783
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>43.207</b>	<b>87.988</b>
Likvide beholdninger	1.774.563	217.871
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.774.563</b>	<b>217.871</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.564.737</b>	<b>3.349.407</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>19.894.908</b>	<b>15.904.470</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
<b>3. EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	1.312.500	1.312.500
Overført resultat	521.967	11.157
Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.062.867</b>	<b>1.448.657</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	409.267	386.702
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>409.267</b>	<b>386.702</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.140.119	8.368.769
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.140.119</b>	<b>8.368.769</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	232.000	231.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.180	5.180
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.189	26.406
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.247.053	3.870.394
Selskabsskat	142.565	0
Anden gæld	434.617	420.872
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	2.134.051	1.146.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.282.655</b>	<b>5.700.342</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.422.774</b>	<b>14.069.111</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>19.894.908</b>	<b>15.904.470</b>

5. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

6. Eventualforpligtelser

## Noter

	2016	2015
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	3	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-142.565	11.302
Regulering af udskudt skat	-22.565	-17.912
	-165.130	-6.610

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
<b>3. EGENKAPITAL</b>				
Egenkapital, primo	125.000	11.157	0	136.157
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	510.810	103.400	614.210
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>521.967</b>	<b>103.400</b>	<b>750.367</b>

	2016	2015
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	7.288.000	7.519.000

#### 5. Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 8.447.984, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 9.891.012.

#### 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Søgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:31600413-RID:1251100439733

IP: 193.200.225.35

2017-05-05 09:49:15Z

NEM ID 

## Simon Brønnum Gilberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-941429267608

IP: 87.57.127.210

2017-05-08 05:24:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4D1EJ-NMH8T-WMVAF-JFH22-7BT1X-8C4CX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>