



SBC Ejendom ApS
Smederupvej 11, 8300 Odder

Årsrapport for 2018/19
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. november 2019

Lone Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 9 |
| Balance 30. juni | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for SBC Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 8. november 2019

Direktion

Rie Maleen Brosbøl
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SBC Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SBC Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 8. november 2019

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26692

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | SBC Ejendom ApS Smederupvej 11 8300 Odder |
| | CVR-nr.: 32 76 35 45 |
| | Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 |
| | Stiftet: 26. januar 2010 |
| | Hjemsted: Odder |
| Direktion | Rie Maleen Brosbøl, direktør |
| Revisor | christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab Rosengade 4 8300 Odder |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og salg af aktier og anpartar i andre selskaber, investering i øvrige værdipapirer, investering i fast ejendom, udlejning, ejendomsservice og administration samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 11.910, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 617.302.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SBC Ejendom ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration samt tab på lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedr. amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 50 år | 50 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivningerne til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. | <u>2017/18</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 40.739 | 737.780 |
| Personaleomkostninger | 1 | -6.293 | -9.631 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 34.446 | 728.149 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -16.590 | -19.695 |
| Resultat før finansielle poster | | 17.856 | 708.454 |
| Finansielle omkostninger | | -33.086 | -109.320 |
| Resultat før skat | | -15.230 | 599.134 |
| Skat af årets resultat | 2 | 3.320 | -79.198 |
| Årets resultat | | -11.910 | 519.936 |
| Foreslået udbytte | | 108.000 | 105.800 |
| Overført resultat | | -119.910 | 414.136 |
| | | -11.910 | 519.936 |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. | <u>2017/18</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.108.029 | 1.571.841 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>2.108.029</u> | <u>1.571.841</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.108.029</u> | <u>1.571.841</u> |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 1.931 |
| Udskudt skatteaktiv | | 22.823 | 19.173 |
| Tilgodehavender | | <u>22.823</u> | <u>21.104</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>28.421</u> | <u>898.433</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>51.244</u> | <u>919.537</u> |
| Aktiver i alt | | <u>2.159.273</u> | <u>2.491.378</u> |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. | <u>2017/18</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 384.302 | 504.212 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | <u>108.000</u> | <u>105.800</u> |
| Egenkapital | 4 | <u>617.302</u> | <u>735.012</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 767.044 | 765.785 |
| Selskabsskat | | 330 | 69.586 |
| Deposita | | <u>31.500</u> | <u>31.500</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>798.874</u> | <u>866.871</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 4.489 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 32.385 | 38.939 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 628.636 | 840.179 |
| Selskabsskat | | 69.586 | 0 |
| Anden gæld | | <u>8.001</u> | <u>10.377</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>743.097</u> | <u>889.495</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>1.541.971</u> | <u>1.756.366</u> |
| Passiver i alt | | <u>2.159.273</u> | <u>2.491.378</u> |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|--|----------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 2.400 | 4.223 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.189 | 1.938 |
| Andre personaleomkostninger | <u>1.704</u> | <u>3.470</u> |
| | <u>6.293</u> | <u>9.631</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 330 | 69.586 |
| Årets udskudte skat | <u>-3.650</u> | <u>9.612</u> |
| | <u>-3.320</u> | <u>79.198</u> |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Grunde og byg-</u> |
| | | <u>ninger</u> |
| Kostpris 1. juli 2018 | | 1.658.991 |
| Tilgang i årets løb | | <u>552.778</u> |
| Kostpris 30. juni 2019 | | <u>2.211.769</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2018 | | 87.150 |
| Årets afskrivninger | | <u>16.590</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2019 | | <u>103.740</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | | <u>2.108.029</u> |

Noter

4 Egenkapital

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2018 | 125.000 | 504.212 | 0 | 629.212 |
| Årets resultat | 0 | -119.910 | 108.000 | -11.910 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | 125.000 | 384.302 | 108.000 | 617.302 |

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2018 | Gæld 30. juni 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 765.785 | 767.044 | 0 | 767.044 |
| Selskabsskat | 69.586 | 330 | 0 | 0 |
| Deposita | 31.500 | 31.500 | 0 | 0 |
| | 866.871 | 798.874 | 0 | 767.044 |

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med SBC Byg Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter, der vedrører sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 796, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 2.108.