

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

(Fuglebækvej 1D)
2770 Kastrup
Tlf. 32 51 42 21
(Efter aftale)

Ellemarksvej 5
4600 Køge
Tlf. 56 65 04 00
Fax 56 65 04 02
CVR-nr. 32 14 98 63

SPAABÆK BOLIG ApS

Søvangsparken 49
5300 Kerteminde

CVR-nr. 33 04 82 97

Årsrapport for 2017
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. maj 2018



Carsten Spaabæk
dirigent

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SPAABÆK BOLIG 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 23. maj 2018

Direktion



Carsten Spaabæk

direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i SPAABÆK BOLIG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SPAABÆK BOLIG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 23. maj 2018

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 32 14 98 63



Asger Wiuff

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

MNE-nr. mne5292

Selskabsoplysninger

Selskabet

SPAABÆK BOLIG ApS
Søvangsparken 49
5300 Kerteminde

E-mail: carsten@profilprint.dk

CVR-nr.: 33 04 82 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 29. juni 2010

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted:

Direktion

Carsten Spaabæk, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen
Registreret revisionsanpartsselskab
Ellemarksvej 5
4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 164.370, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 168.171.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPAABÆK BOLIG ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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.

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

Bygninger	100	år
-----------	-----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		318.888	195.728
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		318.888	195.728
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-34.010	-33.738
Andre driftsomkostninger	2	-105.366	-65.573
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		179.512	96.417
Resultat før finansielle poster		179.512	96.417
Finansielle indtægter		2.662	944
Finansielle omkostninger		-68.102	-72.461
Resultat før skat		114.072	24.900
Skat af årets resultat	3	-32.560	-12.892
Årets resultat		81.512	12.008
Overført resultat		81.512	12.008
		81.512	12.008

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.429.647	3.436.510
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.429.647</u>	<u>3.436.510</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.429.647</u>	<u>3.436.510</u>
Likvide beholdninger		<u>99.985</u>	<u>4.752</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>99.985</u>	<u>4.752</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.529.632</u></u>	<u><u>3.441.262</u></u>
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		20.187	20.187
Saldo primo		-128.262	-214.525
Egenkapital	5	<u>-28.075</u>	<u>-114.338</u>
Gæld til realkreditinstitutter		533.078	568.268
Andre kreditinstitutter		725.000	725.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.258.078</u>	<u>1.293.268</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	30.264	24.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.000.750	1.987.858
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		154.955	152.213
Selskabsskat		32.560	12.892
Deposita		65.100	68.733
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.299.629</u>	<u>2.262.332</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.557.707</u>	<u>3.555.600</u>
Passiver i alt		<u><u>3.529.632</u></u>	<u><u>3.441.262</u></u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver		34.010		33.738
		34.010		33.738
		2017		2016
		kr.		kr.
2 Andre driftsomkostninger				
Fællesudgifter		86.010		60.606
Ejendomsskat mv.		3.760		2.837
Vedligeholdelse		15.596		2.130
		105.366		65.573
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat		32.560		12.892
		32.560		12.892
4 Materielle anlægsaktiver				Grunde og byg-
				ninger
Kostpris 1. januar 2017				3.630.160
Tilgang i årets løb				27.147
Kostpris 31. december 2017				3.657.307
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017				193.650
Årets afskrivninger				34.010
Af- og nedskrivninger 31. december 2017				227.660
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017				3.429.647
5 Egenkapital				
	Virksomheds-	Overkurs ved		
	kapital	emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	20.187	-209.774	-109.587
Årets resultat	0	0	81.512	81.512
Egenkapital 31. december 2017	80.000	20.187	-128.262	-28.075

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	412.887	120.537
Mellem 1 og 5 år	120.191	447.731
Langfristet del	<u>533.078</u>	<u>568.268</u>
Inden for et år	<u>30.264</u>	<u>24.636</u>
	<u>563.342</u>	<u>592.904</u>
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	<u>725.000</u>	<u>725.000</u>
Langfristet del	<u>725.000</u>	<u>725.000</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>725.000</u>	<u>725.000</u>

7 Eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 564, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.008.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.525 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.525 til sikkerhed for bankgæld.