

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

(Fuglebækvej 1D)

2770 Kastrup

Tlf. 32 51 42 21

(Efter aftale)

Ellemærksvej 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 2016

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. april 2017



Carsten Spaabæk
Dirigent

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSR*

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

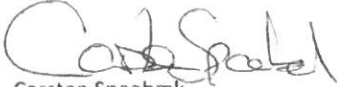
Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 7. april 2017

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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

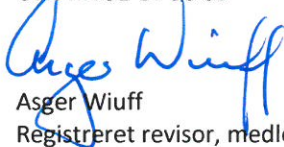
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 7. april 2017

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 32 14 98 63



Asger Wiuff

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

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

Stiftet:

29. juni 2010

Regnskabsår:

7. regnskabsår

Hjemsted:

Kerteminde

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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 12.008, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 114.338.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPAABÆK BOLIG ApS for 2016 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 2016 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 regskabspost 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. 12.900 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		195.728	192.288
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-33.738	-26.652
Andre driftsomkostninger	2	-65.573	-135.891
Resultat før finansielle poster		96.417	29.745
Finansielle indtægter		944	1.387
Finansielle omkostninger		-72.461	-95.378
Resultat før skat		24.900	-64.246
Skat af årets resultat	3	-12.892	8.835
Årets resultat		12.008	-55.411
Overført resultat		12.008	-55.411
		12.008	-55.411

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.436.510	2.505.288
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.436.510</u>	<u>2.505.288</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.436.510</u>	<u>2.505.288</u>
Selskabsskat		0	8.835
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8.835</u>
Likvide beholdninger		<u>4.752</u>	<u>15.891</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.752</u>	<u>24.726</u>
Aktiver i alt		<u>3.441.262</u>	<u>2.530.014</u>
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		20.187	20.187
Overført resultat		-214.525	-226.533
Egenkapital	5	<u>-114.338</u>	<u>-126.346</u>
Gæld til realkreditinstitutter		568.268	621.812
Andre kreditinstitutter		725.000	1.525.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.293.268</u>	<u>2.146.812</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	24.636	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	15.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.987.858	281.709
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		152.213	158.206
Selskabsskat		12.892	0
Deposita		68.733	54.133
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.262.332</u>	<u>509.548</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.555.600</u>	<u>2.656.360</u>
Passiver i alt		<u>3.441.262</u>	<u>2.530.014</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	33.738	26.652
	<u>33.738</u>	<u>26.652</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	33.738	26.652
	<u>33.738</u>	<u>26.652</u>
 2 Andre driftsomkostninger		
Varmeregnskab	-1.654	-4.000
Fællesudgifter	62.260	67.137
Ejendomsskat mv.	2.837	2.844
Vedligeholdelse	2.130	69.910
	<u>65.573</u>	<u>135.891</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	12.892	-8.835
	<u>12.892</u>	<u>-8.835</u>
 4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-
		ninger
Kostpris 1. januar 2016		<u>2.665.200</u>
Tilgang i årets løb		964.960
Kostpris 31. december 2016		<u>3.630.160</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		159.912
Årets afskrivninger		<u>33.738</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		193.650
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u><u>3.436.510</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	20.187	-226.533	-126.346
Årets resultat	0	0	12.008	12.008
Egenkapital 31. december 2016	80.000	20.187	-214.525	-114.338

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2016	2015
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	120.537	0
Mellem 1 og 5 år	447.731	621.812
Langfristet del	568.268	621.812
Inden for et år	24.636	0
	592.904	621.812
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	725.000	1.525.000
Langfristet del	725.000	1.525.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	725.000	1.525.000

7 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Carsten Spaabæk Holding ApS cvr. nr. 33 05 11 23 (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk sammen med Profil Print ApS, cvr. nr. 33 04 82 70 for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Nordfyns Bank er afgivet: Ejerpantebrev på nom. 725.000 i ejendommen Thuresensgade 34, 2. tv. (matr. nr. 9DF, Ejby Markjord).