

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

ÅRSRAPPORT 2015

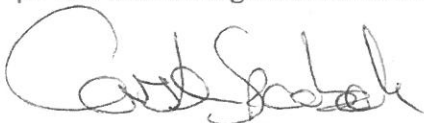
Spaabæk Bolig ApS
Søvangsparken 49

5300 Kerteminde
CVR-nr. 33048297

(6. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 23/3-2016



Carsten Spaabæk
Dirigent

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger..... | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter..... | 11 |

Spaabæk Bolig ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Spaabæk Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 23/6-2016

Direktion



Carsten Spaabæk
Direktør

Spaabæk Bolig ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Spaabæk Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Spaabæk Bolig ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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.

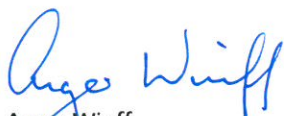
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 23/3 2016

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen
registreret revisionsanpartsselskab



Asger Wiuff
Registreret revisor

Spaabæk Bolig ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Spaabæk Bolig ApS Søvangsparken 49 5300 Kerteminde |
| CVR-nr. | 33048297 |
| Stiftelsesdato | 29-06-2010 |
| Regnskabsår | 01-01-2015 - 31-12-2015 |
| Direktion | Carsten Spaabæk, Direktør |
| Revisor | Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen registreret revisionsanpartsselskab Ellemarksvej 5 4600 Køge CVR-nr.: 32149863 |

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Spaabæk Bolig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

| | |
|-----------|---------------------------|
| Bygninger | Brugstid 100 år |
|-----------|---------------------------|

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 56.397 | 91.251 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -26.652 | -26.652 |
| Driftsresultat | | 29.745 | 64.599 |
| Finansielle indtægter | 1 | 1.387 | 3.908 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -95.378 | -100.060 |
| Resultat før skat | | -64.246 | -31.553 |
| Skat af årets resultat | | 8.835 | 0 |
| Årets resultat | | -55.411 | -31.553 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -55.411 | -31.553 |
| | | -55.411 | -31.553 |

Spaabæk Bolig ApS

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.505.288 | 2.531.940 |
| Materielle anlægsaktiver | | 2.505.288 | 2.531.940 |
| Anlægsaktiver | | 2.505.288 | 2.531.940 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 8.835 | 0 |
| Tilgodehavender | | 8.835 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 15.891 | 56.816 |
| Omsætningsaktiver | | 24.726 | 56.816 |
| Aktiver | | 2.530.014 | 2.588.756 |

Balance 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 3 | 80.000 | 80.000 |
| Overkurs ved emission | 4 | 20.187 | 20.187 |
| Overført resultat | 5 | -226.533 | -171.122 |
| Egenkapital | | -126.346 | -70.935 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 621.812 | 649.862 |
| Gæld til banker | | 1.525.000 | 1.525.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 2.146.812 | 2.174.862 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.500 | 14.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 281.709 | 281.709 |
| Anden gæld | | 54.133 | 53.532 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 158.206 | 135.088 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 509.548 | 484.829 |
| Gældsforpligtelser | | 2.656.360 | 2.659.691 |
| Passiver | | 2.530.014 | 2.588.756 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |

Noter

| | 2015 | 2014 |
|--|-----------------|-----------------|
| 1. Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 1.387 | 3.908 |
| | <u>1.387</u> | <u>3.908</u> |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 95.378 | 100.060 |
| | <u>95.378</u> | <u>100.060</u> |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 80.000 | 80.000 |
| Saldo ultimo | <u>80.000</u> | <u>80.000</u> |
| Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år. | | |
| 4. Overkurs ved emission | | |
| Årets tilgang | 20.187 | 20.187 |
| Saldo ultimo | <u>20.187</u> | <u>20.187</u> |
| 5. Overført resultat | | |
| Saldo primo | -171.122 | -139.569 |
| Årets tilgang | -55.411 | -31.553 |
| Saldo ultimo | <u>-226.533</u> | <u>-171.122</u> |

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement med Nordfyns Bank er afgivet:

Ejerpantebrev på nom. kr. 800.000 i ejendommen Drewsensvej 26, 4 (Matr. nr. 3a, Odense Bygrunde).

Ejerpantebrev på nom. kr. 725.000 i ejendommen Thuresensgade 34, 2. tv. (matr. nr. 9DF, Ejby Markjord).