

SFBK Ejendomme ApS

Sundsholmen 14, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 34 07 29 49

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2016.

Søren F. B. Kjeldsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for SFBK Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 7. november 2016

Direktion

Søren F.B Kjeldsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i SFBK Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SFBK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 7. november 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Johny Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SFBK Ejendomme ApS Sundsholmen 14 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 34 07 29 49
	Stiftet: 28. november 2011
	Hjemsted: Nørresundby
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Søren F.B Kjeldsen, Direktør
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nordjyske Bank
Modervirksomhed	SFBK Holding ApS Sundsholmen 14, 9400 Nørresundby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet består af udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning afhændet en ejendom, hvilket vil have betydelig effekt på resultatet i kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SFBK Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler,

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SFBK Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	399.386	302
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-172.932	-146
Driftsresultat	226.454	156
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	78.560	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-345.823	-174
Resultat før skat	-40.809	-18
2 Skat af årets resultat	146.769	7
Årets resultat	105.960	-11
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	105.960	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11
Disponeret i alt	105.960	-11

Balance 30. juni

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	4
3 Grunde og bygninger	22.287.418	5.855
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.287.418</u>	<u>5.859</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.287.418</u>	<u>5.859</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	169.285	218
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.971.111	87
Udsudte skatteaktiver	162.976	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	55
Andre tilgodehavender	0	17
Periodeafgrænsningsposter	32.754	8
Tilgodehavender i alt	<u>3.336.126</u>	<u>385</u>
Likvide beholdninger	<u>4.167.330</u>	<u>3</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.503.456</u>	<u>388</u>
Aktiver i alt	<u>29.790.874</u>	<u>6.247</u>

Balance 30. juni

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500
5 Overført resultat	1.254.769	1.149
Egenkapital i alt	1.754.769	1.649
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	437
Hensatte forpligtelser i alt	0	437
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.457.801	3.869
Gæld til pengeinstitutter	3.181.790	0
Deposita	1.601.250	0
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.240.841	3.869
Kortfristet del af langfristet gæld	4.784.791	200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.811	14
Gæld til tilknyttede virksomheder	563.633	78
Selskabsskat	453.106	0
Anden gæld	469.923	0
Periodeafgrænsningsposter	7.500.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.795.264	292
Gældsforpligtelser i alt	28.036.105	4.161
Passiver i alt	29.790.874	6.247
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.351	0
Andre finansielle omkostninger	340.472	174
	345.823	174
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	453.106	-55
Årets regulering af udskudt skat	-599.875	48
	-146.769	-7
3. Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. juli 2015	18.573	7.315.210
Tilgang	0	16.600.660
Kostpris 30. juni 2016	18.573	23.915.870
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	14.860	1.459.233
Årets afskrivninger	3.713	169.219
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	18.573	1.628.452
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	0	22.287.418
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	500.000	500
	500.000	500

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	1.148.809	1.160
Årets overførte overskud eller underskud	105.960	-11
	1.254.769	1.149

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.262.791	7.875.000	13.720.592	4.070
Gæld til pengeinstitutter	522.000	1.094.000	3.703.790	0
Deposita	0	1.601.250	1.601.250	0
	4.784.791	10.570.250	19.025.632	4.070

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.721 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 22.287 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.450 t.kr. til sikkerhed for koncernforbundne selskabers samt anden forbundet selskabs bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ligesom deponeringskonto med indestående på t.kr. 4.157 er pantsat for alt mellemværende med pengeinstitut.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for koncernforbundne selskabers mellemværende med banken. Virksomhedernes bankgæld udgør pr. 30. juni 2016 i alt 1.636 t.kr.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SFBK Holding ApS, CVR-nr. 30606558 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 612 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.