

# Ejendomsselskabet SPB ApS

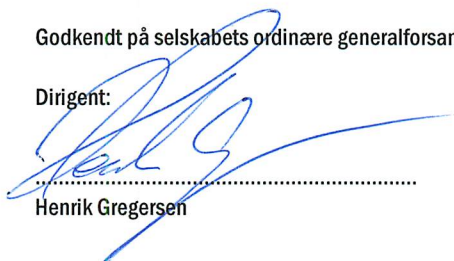
Søndergade 16, 6650 Brørup

CVR-nr. 34 58 26 88

## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. februar 2016

Dirigent:



Henrik Gregersen

**Indhold**

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet SPB ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 5. februar 2016

Direktion:



Henrik Gregersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet SPB ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet SPB ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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.

Frederiksberg, den 5. februar 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

  
Anders Duedahl-Olesen  
statsaut. revisor

  
Jon Midtgaard  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet SPB ApS
Adresse, postnr. by	Søndergade 16, 6650 Brørup
CVR-nr.	34 58 26 88
Stiftet	25. maj 2012
Hjemstedskommune	Vejen
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Telefon	75 38 17 11
Direktion	Henrik Gregersen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udleje af fast ejendom og inventar. Selskabet udlejer til moderselskabet og eksterne lejere.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før skat udgør -2.095 tkr. mod et forventet positivt resultat. Det negative resultat kan primært henføres til tab på salg af ejendomme på -1.342 tkr., samt nedskrivninger på ejendomme på -782 tkr. Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Nedskrivninger på ejendomme foretaget ultimo året har resulteret i, at selskabet har tabt mere end 50 % af egenkapitalen. Der arbejdes på at moderselskabet vil foretage yderligere kapitalindskud, til reetablering af egenkapitalen. Det vurderes at selskabet har tilstrækkelig kredit, til at opfylde selskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Årsregnskabet aflægges derfor efter going concern princippet.

Der forventes et positivt resultat for 2016.

#### Usædvanlige forhold

I forbindelse med kapitaltabet ultimo 2014 er der i 2015 foretaget en kapitalforhøjelse pr. 19. juni, med et kontant indskud på i alt 2.600 t.kr., hvor den nominelle kapital blev forhøjet med 100 t.kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

I forbindelse med kapitaltab konstateret pr. 31. december 2015, arbejdes der på, at Saxo Privatbank A/S foretager et yderligere kapitalindskud på i alt 600 t.kr., hvor selskabskapitalen forhøjes med 100 t.kr., så egenkapitalen dermed bliver reetableret.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	2.789.811	2.919.180
	Andre driftsindtægter	0	19.242
	Andre eksterne omkostninger	-614.082	-743.659
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.175.729</b>	<b>2.194.763</b>
5	Af- og nedskrivninger	-1.254.120	-1.779.860
	Andre driftsomkostninger	-1.342.215	-3.845.340
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-420.606</b>	<b>-3.430.437</b>
6	Resultat i dattervirksomhed efter skat	-1.897	-32.037
	Finansielle indtægter	1.431	0
3	Finansielle omkostninger	-1.673.566	-1.884.489
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.094.638</b>	<b>-5.346.963</b>
4	Skat af årets resultat	144.988	35.453
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.949.650</b>	<b>-5.311.510</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-1.949.650	-5.311.510
		-1.949.650	-5.311.510

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde, bygninger og tekniske installationer	33.570.353	36.365.565
	Andet driftsmateriel og inventar	277.454	369.908
		<u>33.847.807</u>	<u>36.735.473</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
6	Kapitalandel i dattervirksomhed	63.786	65.683
		<u>63.786</u>	<u>65.683</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>33.911.593</u>	<u>36.801.156</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Sambeskatningsbidrag	27.858	13.701
	Andre tilgodehavender	94.434	13.549
		<u>122.292</u>	<u>27.250</u>
	<b>Likvid beholdning</b>	<u>0</u>	<u>1.800.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>122.292</u>	<u>1.827.250</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>34.033.885</u></u>	<u><u>38.628.406</u></u>



Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
7	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	600.000	500.000
	Overført resultat	-1.685.031	-2.235.381
	Reserve for opskrivninger	1.224.000	1.208.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>138.969</b>	<b>-527.381</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	150.910	284.040
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>150.910</b>	<b>284.040</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Depositum	11.850	29.850
		<b>11.850</b>	<b>29.850</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitut, moderselskab	33.576.857	38.496.536
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.299	58.860
	Anden gæld	0	286.501
		<b>33.732.156</b>	<b>38.841.897</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.744.006</b>	<b>38.871.747</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>34.033.885</b>	<b>38.628.406</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SPB ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodiserede indtægter fra udlejning af selskabets ejendomme.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring, administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet indgår i sambeskatningen med Saxo Bank A/S og dennes danske datterselskaber. 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.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde, bygninger og tekniske installationer samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Grunde og bygninger måles efter første indregning til dagsværdi efter afkastmetoden. Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen og bindes på reserve for opskrivninger. Nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives på baggrund af opskrevne værdier.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Tekniske installationer	10 år
Andet driftsmateriel og inventar	3-5 år

Af- og nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. 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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i dattervirksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provener efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 2 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder. De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætninger kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Selskabet er underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske udfald afviger fra disse skøn. De væsentligste risici og usikkerheder er anført nedenfor.

#### Likviditet og kapitalberedskab

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 1.950 tkr. og selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør herefter 139 tkr.

Selskabet finansieres af moderselskabet Saxo Privatbank A/S. Moderselskabet har tilkendegivet fortsat at stille fornøden kredit til rådighed for selskabet for regnskabsåret 2016. Desuden arbejdes på at moderselskabet vil foretage yderligere kapitalindsud, til retablering af anpartskapitalen. På baggrund heraf er det ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til, at udøve de forventede aktiviteter for regnskabsåret 2016.

#### Grunde og bygninger til dagsværdi

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres efter afkastmetoden der indeholder skøn over lejeniveauer og afkastprocenter mv.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

kr.		2015	2014
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger til kreditinstitutter	1.673.566	1.884.489
		<u>1.673.566</u>	<u>1.884.489</u>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-27.858	-13.701
	Årets regulering af udskudt skat	-117.130	-21.752
		<u>-144.988</u>	<u>-35.453</u>
<b>5</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	kr.	<b>Grunde, bygninger og tekniske instal- lationer</b>	<b>Andet anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
	Kostpris 1. januar 2015	39.527.783	647.262
	Tilgang	1.364.948	0
	Afgang	-3.967.393	0
	Kostpris 31. december 2015	<u>36.925.338</u>	<u>647.262</u>
	Opskrivninger 1. januar 2015	1.600.000	0
	Opskrivninger 31. december 2015	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>
	Ned- og afskrivninger 1. januar 2015	4.762.218	277.354
	Afskrivninger	379.419	92.454
	Afskrivninger, afhændede aktiver	-968.899	0
	Nedskrivning til dagsværdi	782.247	0
	Ned- og afskrivninger 31. december 2015	<u>4.954.985</u>	<u>369.808</u>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><u>33.570.353</u></u>	<u><u>277.454</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 Kapitalandel i dattervirksomhed

Hovedtal for selskabets dattervirksomhed pr. 31. december 2015:

Navn og hjemsted (kr.)	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Byggeselskabet Juelsminde A/S, Brørup	100 %	63.786	-1.897

Byggeselskabet Juelsminde ApS er under opløsning ved betalingserklæring i henhold til Selskabslovens § 216.

#### 7 Egenkapital

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Reserve for opskrivning	I alt
Saldo 1. januar 2015	500.000	-2.235.381	1.208.000	-527.381
Kapitalforhøjelse	100.000	2.500.000	0	2.600.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.949.650	0	-1.949.650
Regulering af opskrivning sfa. ændring i skatteprocent	0	0	16.000	16.000
<b>Saldo 31. december 2015</b>	<b>600.000</b>	<b>-1.685.031</b>	<b>1.224.000</b>	<b>138.969</b>

De seneste 4 års ændringer af aktiekapitalen specificeres således:

kr.	2015	2014	2013	2012
Saldo 1. januar	500.000	500.000	500.000	500.000
Kontant kapitalforhøjelse	100.000	0	0	0
	<b>600.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

Anpartskapitalen består af 600 anparter a nominelt 1.000 kr. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernvirksomheder i Saxo Bank-koncernen. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter m.v. inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Saxo Bank A/S, CVR-nr. 15 73 12 49). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 10 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet SPB ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

### Bestemmende indflydelse

Saxo Privatbank A/S, Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup, har bestemmende indflydelse i selskabet.

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Saxo Privatbank A/S  
Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Saxo Bank A/S, Philip Heymans Allé 15, 2900 Hellerup.