
Spangsbjerggade 18 ApS

Norgesgade 9, 2., 6700 Esbjerg

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 71 92 68

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/6 2016

Finn Ewert Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Spangsbjerggade 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. juni 2016

Direktion

Connie Ewert Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Spangsbjerggade 18 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Spangsbjerggade 18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Esbjerg, den 20. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Spangsbjerggade 18 ApS
Norgesgade 9, 2.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 34 71 92 68
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 11. oktober 2012
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Connie Ewert Christensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Spangsbjerggade 18 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom og andre aktiver.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 34.694, heraf værdireguleringer på DKK 90.179, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 789.197.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		215.701	19.158
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	-197.494
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		215.701	-178.336
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		90.179	-90.179
Finansielle omkostninger	3	-246.586	-307.022
Resultat før skat		59.294	-575.537
Skat af årets resultat	4	-24.600	72.000
Årets resultat		34.694	-503.537

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		34.694	-503.537
		34.694	-503.537

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		5.594.198	5.594.198
Materielle anlægsaktiver	5	5.594.198	5.594.198
Anlægsaktiver		5.594.198	5.594.198
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		74.085	87.085
Andre tilgodehavender		0	643.430
Udskudt skatteaktiv		162.400	187.000
Tilgodehavender		236.485	917.515
Omsætningsaktiver		236.485	917.515
Aktiver		5.830.683	6.511.713

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-869.197	-903.892
Egenkapital	6	-789.197	-823.892
Gæld til realkreditinstitutter		3.931.855	4.043.530
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.931.855	4.043.530
Gæld til realkreditinstitutter	7	21.500	21.500
Kreditinstitutter		2.458.343	3.093.960
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.633	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		65.119	85.823
Anden gæld		87.900	90.792
Periodeafgrænsningsposter		5.530	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.688.025	3.292.075
Gældsforpligtelser		6.619.880	7.335.605
Passiver		5.830.683	6.511.713
Kapitalforhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalforhold

Selskabet har i 2013 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen.

Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen fremtidig indtjening. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

Til sikring af den fortsatte drift er det nødvendigt, at selskabet som minimum kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter. Ledelsen bedømmer, at tilsagnet vil blive imødekommet.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	0	-197.494
	<u>0</u>	<u>-197.494</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	246.586	307.022
	<u>246.586</u>	<u>307.022</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	24.600	-72.000
	<u>24.600</u>	<u>-72.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>5.594.198</u>
Kostpris 31. december	<u>5.594.198</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.594.198</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på mellem 14 - 15.

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-903.891	-823.891
Årets resultat	0	34.694	34.694
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>-869.197</u>	<u>-789.197</u>

Selskabskapitalen består af 160 anparter à nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.845.855	3.957.430
Mellem 1 og 5 år	86.000	86.100
Langfristet del	3.931.855	4.043.530
Inden for 1 år	21.500	21.500
	3.953.355	4.065.030

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.594.198	5.594.198
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	3.185.691	3.185.691
---	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for FC Consult Esbjerg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Spangsbjerggade 18 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.