



## Ejendomsselskabet SB 29 ApS

Broholmparken 9

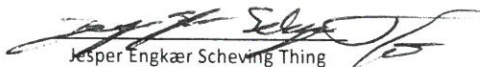
7430 Ikast

CVR-nr. 39659646

## Årsrapport for 2020

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-06-2021

  
Jesper Engkær Scheving Thing  
Dirigent

Revisionsfirmaet

# JOHN SCHANTZ

Registreret Revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg  
Tlf. 86 92 75 66 · E-mail: revisor@john-schantz.dk · CVR nr. 28312393



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

0



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for Ejendomsselskabet SB 29 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 11-06-2021

### Direktion

  
Jesper Engkær Scheving Thing  
Direktør

  
Lars Nørgaard  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet SB 29 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet SB 29 ApS for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Solbjerg, den 11-06-2021

**Revisionsfirmaet John Schantz A/S**

**Registrerede Revisorer**

CVR-nr. 28312393



John Schantz  
Registreret revisor  
mne1236



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet SB 29 ApS c/o Lars Nørgaard Broholmparken 9 7430 Ikast
CVR-nr.	39659646
Stiftelsesdato	15-06-2018
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
<b>Direktion</b>	Jesper Engkær Scheving Thing, Direktør Lars Nørgaard, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet John Schantz A/S Registrerede Revisorer Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
CVR-nr.	28312393
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Thy Vestergade 8 7500 Holstebro



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SB 29 ApS for 2020 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 regnskabspost 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 8,5%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres





## Anvendt regnskabspraksis

med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 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 for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

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



## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>276.977</b>	<b>238.401</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	200.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>276.977</b>	<b>438.401</b>
Finansielle omkostninger		-80.940	-85.745
<b>Resultat før skat</b>		<b>196.037</b>	<b>352.656</b>
Skat af årets resultat		-43.269	-77.631
<b>Årets resultat</b>		<b>152.768</b>	<b>275.025</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	0
Overført resultat		-147.232	275.025
<b>Resultatdisponering</b>		<b>152.768</b>	<b>275.025</b>



## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	3.100.000	3.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.100.000</b>	<b>3.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.100.000</b>	<b>3.100.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		48.227	0
Andre tilgodehavender		44.344	21.424
Periodeafgrænsningsposter		7.417	5.615
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.988</b>	<b>27.039</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>99.988</b>	<b>27.039</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.199.988</b>	<b>3.127.039</b>



## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		757.619	904.851
Udbytte for regnskabsåret		300.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.107.619</b>	<b>954.851</b>
Hensættelser til udskudt skat		263.300	262.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>263.300</b>	<b>262.900</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.197.801	1.278.830
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.197.801</b>	<b>1.278.830</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		82.559	83.525
Gæld til banker		267.078	285.127
Modtagne forudbetalinger fra kunder		92.331	92.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.150	9.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.614	2.383
Selskabsskat		42.869	33.231
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		55.419	55.238
Deposita		69.248	69.248
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>631.268</b>	<b>630.458</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.829.069</b>	<b>1.909.288</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.199.988</b>	<b>3.127.039</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

## 2. Investeringsejendomme

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettolejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til den enkelte ejendom.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 263. Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. Der er anvendt et afkastniveau på 8,5%. Ejendommen er pr. regnskabsafslutning fuldt udlejet.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budget for det kommende regnskabsår og lejeindtægter reguleret for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikring, forbrug mv.

Administrationen fastsættes ud fra de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af ejendommen ud fra erfaringstal.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.197.801	82.559	870.791
	<b>1.197.801</b>	<b>82.559</b>	<b>870.791</b>

## 4. Going concern

Selskabets kortfristede gæld overstiger selskabets omsætningsaktiver. Selskabets kapitalejere vil stille tilstrækkelig kapital til rådighed for selskabet, såfremt der bliver behov for dette indenfor den næste 12 måneders periode.

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Engkær og Nørgaard Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst prioritetslån nom. kr. 1.646.000 med pant i ejendommen Skovbakken 29, 8766 Nørre Snede. Desuden er der tinglyst ejerantebrev nom. kr. 600.000 som ligger til sikkerhed for bankmellemværende. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi pr. balancedag på tkr. 3.100.