

# **SB-EJENDOMME ApS**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/05/2013**

---

**Bent Lind**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SB-EJENDOMME ApS  
Kringsvænget 34  
6000 Kolding

Telefonnummer: 75500336  
e-mailadresse: sbejendomme@sbejendomme.dk

CVR-nr: 27080898  
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Bankforbindelse** Frøs Herreds Sparekasse  
Vejlevej 146  
6000 Kolding  
DK Danmark

**Revisor** Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding  
DK Danmark

P-enhed: 1017195103

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for SB-Ejendomme 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 24/05/2013

## **Direktion**

Bent Lind  
Adm. direktør

## **Bestyrelse**

Solveig Lind  
Bestyrelsesformand

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i SB-EJENDOMME ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SB-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 for 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, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at dagsværdiansættelsen af selskabets parcelhus, der udlejes, er forbundet med usikkerhed.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Kolding, 24/05/2013

Lars Ørum Nielsen  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og værdipapirer, samt deraf afledte aktiviteter. Hovedaktiviteten er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 39 t.kr. Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld et tab på 89 t.kr. Ledelsen vurderer, at resultatet er mindre tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 708 t.kr.

Ledelsen vurderer, at selskabets fremtidsudsigter er positive.

## Værdiansættelse af ejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat på baggrund af en beregning af ejendomsværdien ud fra nettolejemodellen samt andet egnet grundlag for dagsværdiopgørelsen. Ejendommenes dagsværdi er i årsregnskabet opgjort til 4.229 t.kr.

## Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af 1. prioritetslån på i alt 3.262 t.kr. Prioritetslånene har variabel rente og har en restløbetid på 23 år.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejer en boligudlejningsejendom samt et parcelhus, der udlejes. Markedet for handel med parcelhuse er præget af langsom omsættelighed og deraf følgende negativ effekt på prisniveauerne. Opgørelsen af dagsværdien af selskabets parcelhus pr. 31.12.2012 er derfor forbundet med en vis usikkerhed.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporte

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Rettelse af fejl i årsrapporten for 2011

I årsrapporten for 2011 er dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dertil hørende prioritetsgæld reguleret direkte på selskabets egenkapital, og nettoopskrivningerne er vist på særlige konti under egenkapitalen. I henhold til årsregnskabslovens § 38 skal dagsværdireguleringerne føres via resultatopgørelsen og indgår dermed i årets resultatdisponering.

I årsrapporten for 2012 er sammenligningstallene for 2011 tilrettet.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Balancen

Investeringsejendomme

---

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi (dagsværdi). Som konsekvens af, at investeringsejendom måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger. Dagsværdien vurderes iht. nettolejemodellen eller andet egnet grundlag for dagsværdiansættelsen. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning .....		266.092	262.000
Eksterne omkostninger .....		-82.159	-88.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>183.933</b>	<b>174.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-89.088	87.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>94.845</b>	<b>261.000</b>
Andre finansielle indtægter .....		955	1.000
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-117.612	-108.000
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-21.812</b>	<b>154.000</b>
Skat af årets resultat .....	3	-16.564	-16.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-38.376</b>	<b>138.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-38.376	
<b>I alt .....</b>		<b>-38.376</b>	

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger .....		4.229.281	4.316.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>4.229.281</b>	<b>4.316.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.229.281</b>	<b>4.316.000</b>
Andre tilgodehavender .....		11.945	30.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>11.945</b>	<b>30.000</b>
Likvide beholdninger .....		271.197	159.000
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>283.142</b>	<b>189.000</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>4.512.423</b>	<b>4.505.000</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....	5	130.000	130.000
Overført resultat .....		577.680	616.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>707.680</b>	<b>746.000</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	7	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.262.119	3.260.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>3.262.119</b>	<b>3.260.000</b>
Skyldig selskabsskat .....		16.740	16.000
Anden gæld .....	9	525.884	483.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>542.624</b>	<b>499.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.804.743</b>	<b>3.759.000</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>4.512.423</b>	<b>4.505.000</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 t. kr.
<b>Dagsværdiregulering</b>		
Ejendomme	-87.295	87
Prioritetsgæld	1.793	0
	<u>-89.088</u>	<u>87</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 t. kr.
Renter af prioritetsgæld	83.562	84
Andre finansielle omkostninger	34.050	24
Finansielle omkostninger i alt	<u>117.612</u>	<u>108</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 t. kr.
Aktuel skat	16.740	17
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	-176	-1
	<u>16.564</u>	<u>16</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	4.572.936
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.572.936</b>
Opskrivninger primo	-256.360
Årets opskrivning	-87.295
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-343.655</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.229.281</b>

#### 5. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Anpartskapitalen består af 26 anparter a 5.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital ved stiftelse	130.000
Tilgang, kapitaludvidelse	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>130.000</b>

#### 6. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Foreslået udbytte</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anpartskapital	130.000	0
Reserver primo	616.056	0
Udloddet ordinært udbytte	0	0
Årets resultat	-38.376	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>707.680</b>	<b>0</b>

#### 7. Hensættelse til udskudt skat

Der påhviler ikke selskabet udskudt skat

## 8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 1 år kr.	Amortiseret gæld i alt kr.	Nominel gæld i alt kr.
Prioritetsgæld	0	3.262.119	3.262.119	3.260.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser 31.12.2012</b>	<b>0</b>	<b>3.262.119</b>	<b>3.262.119</b>	<b>3.260.000</b>
Heraf forfalder efter mere end 5 år			<b>3.013.316</b>	

## 9. Anden gæld

	2012 kr.	2011 t. kr.
Lån fra anpartshavere	447.124	413
Deposita, lejere	78.760	70
	<b>525.884</b>	<b>483</b>

## 10. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Anvendt afkastkrav ved opgørelse af dagsværdi 31.12.2013 af boligudlejningsejendom: 6 %

Der henvises til Ledelsesberetningens omtale vedr. usikkerhed ved indregning og måling for så vidt angår værdiansættelsen af selskabets parcelhus

## 11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: kr. 4.229.281