

SB-EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/04/2014

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: 01/01/2013 - 31/12/2013

Bankforbindelse Frøs Herreds Sparekasse
Vejlevej 146
6000 Kolding
DK Danmark

Revisor Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Alle 4
6000 Kolding
DK Danmark

CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017195103

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 03/04/2014

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 2013 - 31. december 2013, 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 handlinger 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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, 03/04/2014

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 135 t.kr. Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld et tab på 176 t.kr. Ledelsen vurderer, at resultatet er mindre tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 573 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 4.053 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 22 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. 31.12.2013 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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af selskabets faste ejendomme indregnes i den periode lejen vedrører.

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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		268.011	266.092
Eksterne omkostninger		-115.645	-82.159
Bruttoresultat		152.366	183.933
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-176.318	-89.088
Resultat af ordinær primær drift		-23.952	94.845
Andre finansielle indtægter		946	955
Øvrige finansielle omkostninger	2	-98.325	-117.612
Ordinært resultat før skat		-121.331	-21.812
Ekstraordinært resultat før skat		-121.331	
Skat af årets resultat	3	-13.547	-16.564
Årets resultat		-134.878	-38.376
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-134.878	-38.376
I alt		-134.878	-38.376

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		4.052.735	4.229.281
Materielle anlægsaktiver i alt	4	4.052.735	4.229.281
Anlægsaktiver i alt		4.052.735	4.229.281
Andre tilgodehavender	5	2.713	11.945
Tilgodehavender i alt		2.713	11.945
Likvide beholdninger		300.585	271.197
Omsætningsaktiver i alt		303.298	283.142
AKTIVER I ALT		4.356.033	4.512.423

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.	6	130.000	130.000
Overført resultat		442.803	577.680
Egenkapital i alt	7	572.803	707.680
Hensættelse til udskudt skat	8	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.261.891	3.262.119
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	3.261.891	3.262.119
Skyldig selskabsskat		0	16.740
Anden gæld	10	521.339	525.884
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		521.339	542.624
Gældsforpligtelser i alt		3.783.230	3.804.743
PASSIVER I ALT		4.356.033	4.512.423

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2013 kr.	2012 t. kr.
Dagsværdiregulering		
Ejendomme	-176.546	-87
Prioritetsgæld	228	-2
	<u>-176.318</u>	<u>-89</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 t. kr.
Renter af prioritetsgæld	63.803	84
Andre finansielle omkostninger	34.522	34
Finansielle omkostninger i alt	<u>98.325</u>	<u>118</u>

3. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 t. kr.
Aktuel skat	13.668	17
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	-121	0
	<u>13.547</u>	<u>17</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	4.572.936
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.572.936
Opskrivninger primo	-343.655
Årets opskrivning	-176.546
Opskrivninger ultimo	-520.201
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.052.735

5. Andre tilgodehavender

	2013
	kr.
Tilgodehavende selskabsskat	2.713

6. Registreret kapital mv.

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

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

7. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Foreslået udbytte
	kr.	kr.
Anpartskapital	130.000	0
Reserver primo	577.681	0
Udloddet ordinært udbytte	0	0
Årets resultat	-134.878	0
Egenkapital ultimo	572.803	0

8. Hensættelse til udskudt skat

Der påhviler ikke selskabet udskudt skat

9. 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	3.261.891	3.261.891	3.260.000
Langfristede gældsforpligtelser 31.12.2013	0	3.261.891	3.261.891	3.260.000
Heraf forfalder efter mere end 5 år			2.847.318	

10. Anden gæld

	2013 kr.	2012 t. kr.
Lån fra anpartshavere	413.073	447
Skyldig varmeregnskab	16.386	0
Anden gæld	14.550	0
Deposita, lejere	77.330	79
	521.339	526

11. 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

12. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: kr. 4.052.735