

SB-EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

02/03/2015

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
Kringstvænget 34
6000 Kolding

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

CVR-nr: 27080898
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Bankforbindelse Frøs Herreds Sparekasse
Vejlevej 146
6000 Kolding
DK Danmark

Revisor Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Alle 4
Kolding
DK Danmark

CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017195103

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 05/02/2015

Direktion

Bent Lind

Bestyrelse

Solveig Lind

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SB-EJENDOMME ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SB-EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter 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 regnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og hvor det er hensigtsmæssigt andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelseberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, 05/02/2015

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 271 t.kr. Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld et tab på 319 t.kr. Ledelsen vurderer, at resultatet er mindre tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 302 t.kr.

Ledelsen har besluttet at søge at afvikle udlejningsejendommen på Norgesvej, som er sat til salg hos EDC mægler Poul Erik Bech, på baggrund af dennes salgsvurdering.

Værdiansættelse af ejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat på baggrund af en beregning af ejendomsværdien ud fra nettolejemodellen samt en ejendomsmæglervurdering. Ejendommenes dagsværdi er i årsregnskabet opgjort til 3.734 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 21 år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejer en boligudlejningsejendom samt et parcelhus, der udlejes. Markedet for handel med parcelhuse er fortsat præget af langsom omsættelighed og deraf følgende negativ effekt på prisniveauerne. Opgørelsen af dagsværdien af selskabets parcelhus pr. 31.12.2014 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 årsrapporten.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Andre finansielle forpligtigelser

Andre finansielle forpligtigelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtigelser 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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		271.048	268.011
Eksterne omkostninger		-105.508	-115.645
Bruttoresultat		165.540	152.366
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-319.135	-176.318
Resultat af ordinær primær drift		-153.595	-23.952
Andre finansielle indtægter		686	946
Øvrige finansielle omkostninger	2	-102.467	-98.325
Ordinært resultat før skat		-255.376	-121.331
Ekstraordinært resultat før skat		-255.376	-121.331
Skat af årets resultat	3	-15.525	-13.547
Årets resultat		-270.901	-134.878
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-270.901	-134.878
I alt		-270.901	-134.878

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		3.733.795	4.052.735
Materielle anlægsaktiver i alt	4	3.733.795	4.052.735
Anlægsaktiver i alt		3.733.795	4.052.735
Andre tilgodehavender	5	0	2.713
Tilgodehavender i alt		0	2.713
Likvide beholdninger		278.952	300.585
Omsætningsaktiver i alt		278.952	303.298
Aktiver i alt		4.012.747	4.356.033

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.	6	130.000	130.000
Overført resultat		171.902	442.803
Egenkapital i alt	7	301.902	572.803
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.262.086	3.261.891
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	3.262.086	3.261.891
Skyldig selskabsskat		7.543	0
Anden gæld	9	441.216	521.339
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		448.759	521.339
Gældsforpligtelser i alt		3.710.845	3.783.230
Passiver i alt		4.012.747	4.356.033

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2014 kr.	2013 t. kr.
Dagsværdiregulering		
Ejendomme	-318.940	-177
Prioritetsgæld	-195	1
	<u>-319.135</u>	<u>-176</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 t. kr.
Renter af prioritetsgæld	73.467	64
Andre finansielle omkostninger	29.000	34
Finansielle omkostninger i alt	<u>102.467</u>	<u>98</u>

3. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 t. kr.
Aktuel skat	15.543	14
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	-18	0
	<u>15.525</u>	<u>14</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	4.572.936
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.572.936
Opskrivninger primo	-520.201
Årets opskrivning	-318.940
Opskrivninger ultimo	-839.941
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.733.795

5. Andre tilgodehavender

	2014	2013
	kr.	t. kr.
Tilgodehavende selskabsskat	0	3

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	442.803	0
Udloddet ordinært udbytte	0	0
Årets resultat	-270.901	0
Egenkapital ultimo	301.902	0

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	3.262.086	3.262.086	3.260.000
Langfristede gældsforpligtelser 31.12.2014	0	3.262.086	3.262.086	3.260.000
Heraf forfalder efter mere end 5 år			2.695.401	

9. Anden gæld

	2014 kr.	2013 t. kr.
Lån fra anpartshavere	350.000	413
Skyldig varmeregnskab	22.496	16
Anden gæld	0	15
Forudbetalt husleje	4.850	
Deposita, lejere	63.870	77
	441.216	521

10. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Anvendt afkastkrav ved opgørelse af dagsværdi 31.12.2014 af boligudlejningsejendom: 6,25 %
Dette afkastkrav er taget fra Colliers opgørelse over forventet forrentning af ældre boligudlejningsejendomme i Kolding

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

Værdiansættelsen er foretaget af EDC mægler Poul Erik Bech, pr september 2014

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: kr. 3.733.795