

SB-EJENDOMME ApS

Kringsvænget 34
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/02/2016

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 CVR-nr: 27080898 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22/01/2016

Direktion

Bent Lind
Adm. direktør

Bestyrelse

Solveig Lind
Bestyrelsesformand

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 01/01/2015 - 31/12/2015. 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 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. 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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/01/2015 - 31/12/2015 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, 22/01/2016

Lars Ørum Nielsen
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

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 171 t.kr. Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld et tab på 173 t.kr. Ledelsen vurderer, at resultatet ikke er tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 131 t.kr.

Årets utilfredsstillende resultatet skyldes, at ejendommen Norgesvej 30 har stået tom det meste af året, pga salgsbestræbelser, og at den udbudte salgspris har måttet sættes kr 265.000 ned.

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 3.559 t.kr.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af 1. prioritetslån på i alt 3.260 t.kr. Prioritetslånene har variabel rente og har en restløbetid på 20 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. 31.12.2015 er derfor forbundet med en vis usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det er besluttet at standse salgsbestræbelserne for Norgesvej 30, og lejemålet er i stedet genudlejet. Der forventes derfor et tilfresstillende resultat for 2016.

Der er ikke herudover 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.

Resultatopgørelsen

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		221.038	271.048
Eksterne omkostninger		-94.249	-105.508
Bruttoresultat		126.789	165.540
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-173.498	-319.135
Resultat af ordinær primær drift		-46.709	-153.595
Andre finansielle indtægter		87	686
Øvrige finansielle omkostninger	3	-123.680	-102.467
Ordinært resultat før skat		-170.302	-255.376
Skat af årets resultat	2	-1.042	-15.525
Årets resultat		-171.344	-270.901
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-171.344	-270.901
I alt		-171.344	-270.901

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		3.558.700	3.733.795
Materielle anlægsaktiver i alt	4	3.558.700	3.733.795
Anlægsaktiver i alt		3.558.700	3.733.795
Tilgodehavende skat		2.295	
Andre tilgodehavender			0
Tilgodehavender i alt		2.295	0
Likvide beholdninger		229.786	278.952
Omsætningsaktiver i alt		232.081	278.952
Aktiver i alt		3.790.781	4.012.747

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		130.000	130.000
Overført resultat		558	171.902
Egenkapital i alt	6	130.558	301.902
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.174.327	3.262.086
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.174.327	3.262.086
Gæld til realkreditinstitutter		86.162	
Skyldig selskabsskat		0	7.543
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	399.734	441.216
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		485.896	448.759
Gældsforpligtelser i alt		3.660.223	3.710.845
Passiver i alt		3.790.781	4.012.747

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 t. kr.
Dagsværdiregulering		
Ejendomme	-175.095	-319
Prioritetsgæld	1.597	0
	<u>-173.498</u>	<u>-319</u>

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 t. kr.
Aktuel skat	706	16
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	336	0
	<u>1.042</u>	<u>16</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 t. kr.
Renter af prioritetsgæld	94.880	73
Andre finansielle omkostninger	28.800	29
Finansielle omkostninger i alt	<u>123.680</u>	<u>102</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	4.572.936
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.572.936
Opskrivninger primo	-839.141
Årets opskrivning	-175.095
Opskrivninger ultimo	-1.014.236
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.558.700

5. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2015 kr.	2014 t. kr.
Lån fra anpartshavere	350.000	350
Skyldig varmeregnskab	5.963	22
Anden gæld	0	0
Forudbetalt husleje	0	5
Deposita, lejere	43.770	64
	399.733	441

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Foreslået udbytte kr.
Anpartskapital	130.000	0
Reserver primo	171.902	0
Udloddet ordinært udbytte	0	0
Årets resultat	-171.344	0
Egenkapital ultimo	130.558	0

7. 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	3.174.327	3.260.489	3.260.000
Langfristede gældsforpligtelser 31.12.2015	0	3.174.237	3.260.489	3.260.000
Heraf forfalder efter mere end 5 år			2.516.738	

8. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Anvendt afkastkrav ved opgørelse af dagsværdi 31.12.2015 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 ejendomsmægler, pr juni 2015

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: kr. 3.558.700