

SB-EJENDOMME ApS

Kringsvænget 34
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

19/02/2017

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: 20859104
e-mailadresse: sbejendomme@sbejendomme.dk

CVR-nr: 27080898
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Jyske Bank
Jernbanegade 5
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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17/02/2017

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 01/01/2016 - 31/12/2016. 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/01/2016 - 31/12/2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, 17/02/2017

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 17.333 kr. Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld - 2.554 kr. Ledelsen vurderer, at resultatet er tilfredsstillende, pga omkostninger til låneomlægning. Selskabets egenkapital udgør herefter 313 t.kr.

Der forventes et overskud i det kommende regnskabsår

Udvidelse af anpartskapital

Pga refinansiering af ejendommene, har det været nødvendigt at nedbringe lånene. Der er derfor foretaget nyt indskud af anpartskapital pr 27.12.2016. Ejerforhold er uændrede. Anpartskapitalen udgør herefter kr 330.000.

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 3.556 t.kr.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af 1. prioritetslån på i alt 2.860 t.kr. Prioritetslånene er rentetilpasningslån, og har en restløbetid på 29,75 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. 31.12.2016 er derfor forbundet med en vis usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder, der påvirker 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		264.987	221.038
Eksterne omkostninger		-119.956	-94.249
Bruttoresultat		145.031	126.789
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-2.554	-173.498
Resultat af ordinær primær drift		142.477	-46.709
Andre finansielle indtægter		0	87
Øvrige finansielle omkostninger	2	-155.687	-123.680
Ordinært resultat før skat		-13.210	-170.302
Skat af årets resultat	3	-4.123	-1.042
Årets resultat		-17.333	-171.344
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-17.333	-171.344
I alt		-17.333	-171.344

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		3.555.657	3.558.700
Materielle anlægsaktiver i alt	4	3.555.657	3.558.700
Anlægsaktiver i alt		3.555.657	3.558.700
Tilgodehavende skat		0	2.295
Andre tilgodehavender	5	27.503	0
Tilgodehavender i alt		27.503	2.295
Likvide beholdninger		27.694	229.786
Omsætningsaktiver i alt		55.197	232.081
Aktiver i alt		3.610.854	3.790.781

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	6	330.000	130.000
Overført resultat		-16.775	558
Egenkapital i alt		313.225	130.558
Gæld til realkreditinstitutter		2.852.242	3.174.327
Skyldig selskabsskat			0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	2.852.242	3.174.327
Gæld til realkreditinstitutter		7.758	86.162
Skyldig selskabsskat		489	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	437.140	399.734
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		445.387	485.896
Gældsforpligtelser i alt		3.297.629	3.660.223
Passiver i alt		3.610.854	3.790.781

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 t. kr.
Dagsværdiregulering		
Ejendomme	-3.043	-175
Regulering, prioritetsgæld, forrige år	489	2
	<u>-2.554</u>	<u>-173</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 t. kr.
Renter af prioritetsgæld	84.549	95
Renteomkostninger	28.138	29
Gebyrer	2.530	0
Låneomkostninger	40.470	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>155.687</u>	<u>124</u>

3. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 t. kr.
Aktuel skat	-6.489	1
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	2.366	0
	<u>-4.123</u>	<u>1</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	4.572.936
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.572.936
Nedskrivninger primo	-1.014.236
Årets nedskrivning	-3.043
Nedskrivninger ultimo	-1.017.279
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.555.657

5. Andre tilgodehavender

	2016
	kr.
Flytteopgørelse pr dec 2016, lejemålet Norgesvej 30, stuen	27.503

6. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 66 aktier á 5.000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 31.12.2011	130.000
Tilgang 27.12.2016, kapitaludvidelse	200.000
Overført, tidligere år	558
Årets resultat	-17.333
Aktie-/anpartskapital ultimo	330.000
Egenkapital ultimo	313.225

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald inden for 1 år kr.	Forfald efter 1 år kr.	Langfristet andel kr.	Nominel gæld i alt kr.
Prioritetsgæld	7.758	2.852.242	2.860.000	2.860.000
	7.758	2.852.242	2.860.000	2.860.000
Restgæld efter 5 år udgør 2.834.093 kr				

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

	2016 kr.	2015 t. kr.
Lån fra anpartshavere	350.000	350
Skyldigt, varmeregnskab 2016	36.782	6
Vedligeholdelseskonto, Norgesvej 30 Stuen	5.538	0
Deposita, lejere	44.820	44
	437.140	400

9. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Anvendt afkastkrav ved opgørelse af dagsværdi 31.12.2016 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 oktober 2016

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: kr. 3.555.657