


ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

SPEKAR EJENDOMME APS

CVR-nr. 33 03 57 64

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 18/6 2013



NIKOLAJ KARLSSON
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	9
Balance pr. 31. december 2012	10-11
Noter	12-14

Selskab

Spekar Ejendomme ApS

Kirstinehøj 55

2770 Kastrup

CVR-nummer 33 03 57 64

3. regnskabsår

Hjemsted: Kastrup

Direktion

Nikolaj Karlsson

Michael Spenner

Revision

INFO : REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

Simon Morthorst, Statsautoriseret revisor

Martin Hansen, Revisor, C.M.A.

Hovedaktivitet

Spekar Ejendomme ApS' hovedaktivitet er at drive virksomhed i forbindelse med erhvervelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på kr. -6.166, hvilket ledelsen vurderer som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2012.

Den forventede udvikling

Der forventes et mindre positivt resultat for næste regnskabsår, således at selskabet reetablerer egenkapitalen inden for de kommende 3 år. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under note 1, side 12.

LEDELSESPÅTEGNING 2012

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Spekar Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

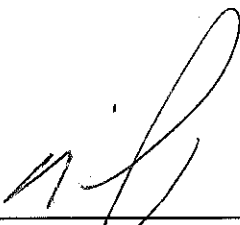
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 18. juni 2013

I direktionen



Nikolaj Karlsson



Michael Spennert

Til kapitalejerne i Spekar Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Spekar 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 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

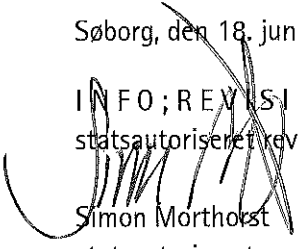
Uden at modificere vor konklusion henleder vi opmærksomheden på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Fortsat drift er betinget af, at selskabets drift er rentabel og kreditfaciliteter stilles til rådighed, således at selskabet kan betale sine forpligtelser som de forfalder. Vi henviser til årsregnskabet note 1 "Going concern og finansielle risici", hvori ledelsen redegør for forventningerne til adgang til de fornødne kreditfaciliteter, hvilket er en forudsætning for selskabets evne til at fortsætte driften, herunder værdiansættelsen af selskabets nettoaktiver.

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.

Søborg, den 18. juni 2013

INFO; REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab


Simon Morthorst
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevint over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 25 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabsskat vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Småanskaffelser under kr. 12.300 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 25 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
BRUTTOFORTJENESTE	652.007	79.708
4 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-148.543</u>	<u>-128.437</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	503.464	-48.729
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-509.630</u>	<u>-366.726</u>
RESULTAT FØR SKAT	-6.166	-415.455
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>1.412</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-6.166</u></u>	<u><u>-414.043</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-6.166	-414.043
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-6.166</u></u>	<u><u>-414.043</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
4, 8 Grunde og bygninger	<u>7.221.023</u>	<u>7.369.566</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>7.221.023</u>	<u>7.369.566</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>7.221.023</u>	<u>7.369.566</u>
Andre tilgodehavender	40.000	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.746</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>43.746</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>12.336</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>56.082</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>7.277.105</u></u>	<u><u>7.369.566</u></u>

Note		31/12 2012	31/12 2011
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-415.975	-409.809
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
5	EGENKAPITAL	-335.975	-329.809
	Gæld til realkreditinstitutter	6.630.961	6.854.511
6	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	6.630.961	6.854.511
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	272.544	309.852
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	53.629
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.436	50.524
	Gæld til associerede virksomheder	557.785	413.600
	Anden gæld	127.354	17.259
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	982.119	844.864
	GÆLDSFORPLIGTELSE	7.613.080	7.699.375
	PASSIVER I ALT	7.277.105	7.369.566
1	Going concern og finansielle risici		
7	Eventualaktiver		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1 Going concern og
finansielle risici

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsens vurdering heraf er baseret på, at selskabet disponerer over et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til finansiering af drift og betaling af forpligtelser.

Selskabets budget for det kommende regnskabsår udviser positivt resultat og cash flow, og det er forventningen, at selskabets kreditinstitutter vil opretholde låne- og kreditrammer. Ledelsen har på regnskabsafslæggelsestidspunktet ikke fået indikationer på det modsatte.

Det er herudover væsentligt at selskabet kan få tilført den nødvendige likviditet fra dets finansieringskilder til finansiering af forpligtelser.

Ledelsen anser selskabets kapitalberedskab for forsvarligt i forhold til selskabets drift, og aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Der henvises tillige til ledelsesberetningens afsnit "Den forventede udvikling".

2 <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	2012	2011
Finansielle omkostninger i øvrigt	509.630	366.726
I ALT	509.630	366.726

3 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelsen	2011
Skyldig pr. 1/1 2012	0	0		
Skat af årets resultat	0	0	0	-1.412
Betalt i året	0			
SKYLDIG PR. 31/12 2012	0	0		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			0	-1.412

4	<u>Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
	Kostpris pr. 1/1 2012	7.547.550	5.447.893
	Tilgang i året	0	2.099.657
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	KOSTPRIS PR. 31/12 2012	<u>7.547.550</u>	<u>7.547.550</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2012	177.984	49.547
	Årets afskrivninger	148.543	128.437
	Af- og nedskrivninger, afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	AF- Æ NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2012	<u>326.527</u>	<u>177.984</u>
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2012	<u><u>7.221.023</u></u>	<u><u>7.369.566</u></u>
5	<u>Egenkapital</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
	Virksomhedskapital pr. 31/12 2012	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	Overført resultat pr. 1/1 2012	-409.809	4.234
	Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	<u>-6.166</u>	<u>-414.043</u>
	Overført resultat pr. 31/12 2012	<u>-415.975</u>	<u>-409.809</u>
	Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2012	0	0
	Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
	Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>
	Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2012	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital pr. 31/12 2012	<u><u>-335.975</u></u>	<u><u>-329.809</u></u>

Anpartskapitalen består af 160 stk. anparter á kr. 500. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6 Langfristede gælsforpligtelser

	<u>31/12 2012</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>31/12 2011</u>
FIH, hovedstol 2.408.751 kr.	2.122.971	135.612	1.386.516	2.253.203
FIH, hovedstol 1.800.000 kr.	1.755.177	44.000	1.535.177	1.800.000
FIH, hovedstol 1.971.500 kr.	1.900.604	47.000	1.665.604	1.943.060
FIH, hovedstol 1.218.870 kr.	<u>1.124.753</u>	<u>45.931</u>	<u>866.028</u>	<u>1.168.100</u>
I ALT	<u><u>6.903.505</u></u>	<u><u>272.544</u></u>	<u><u>5.453.325</u></u>	<u><u>7.164.363</u></u>

7 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 103.835

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve på nom. kr. 3.000.000 og på nom. kr. 1.300.000 samt ejerpantebrev på nom. kr. 1.400.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 5.150.286 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebreve på nom. kr. 500.000 og på nom. kr. 500.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 5.150.286 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebreve på nom. kr. 400.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 120.400 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev på nom. kr. 2.000.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 1.950.337 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebreve på nom. kr. 500.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 1.950.337 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.