

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

SPEKAR EJENDOMME APS

CVR-nr. 33 03 57 64

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 17/6 2014



Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b> Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b> Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	10
Balance pr. 31. december 2013	11-12
Noter	13-15

Selskab

Spekar Ejendomme ApS

Kirstinehøj 55

2770 Kastrup

CVR-nummer 33 03 57 64

4. 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. -573.003, hvilket ledelsen vurderer som ikke 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 2013.

#### Den forventede udvikling

Der forventes et mindre negativt resultat for næste regnskabsår før evt. gevinst ved afhændelse af selskabets ene ejendom, som forventes solgt i løbet af 2014. Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen inden for de kommende 3 år. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under note 1.

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


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 31. maj 2014

I direktionen

  
\_\_\_\_\_  
Nikolaj Karlsson

  
\_\_\_\_\_  
Michael Spennier

## Til kapitalejerne i Spekar Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Spekar Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

**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 31. maj 2014

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 22,0 % 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 nettorealizationsværdi, 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>2013</u>	<u>2012</u>
BRUTTOFORTJENESTE	161.397	652.007
4 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>-148.543</u>	<u>-148.543</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	12.854	503.464
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-585.857</u>	<u>-509.630</u>
RESULTAT FØR SKAT	-573.003	-6.166
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-573.003</u></u>	<u><u>-6.166</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-573.003	-6.166
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-573.003</u></u>	<u><u>-6.166</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
4, 8 Grunde og bygninger	<u>7.072.480</u>	<u>7.221.023</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>7.072.480</u>	<u>7.221.023</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>7.072.480</u>	<u>7.221.023</u>
Andre tilgodehavender	0	40.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.746</u>	<u>3.746</u>
TILGODEHAVENDER	<u>3.746</u>	<u>43.746</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>964</u>	<u>12.336</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>4.710</u>	<u>56.082</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>7.077.190</u></u>	<u><u>7.277.105</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-988.978	-415.975
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
5 EGENKAPITAL	<u>-908.978</u>	<u>-335.975</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>6.429.200</u>	<u>6.630.961</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>6.429.200</u>	<u>6.630.961</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	336.154	272.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser	223.821	24.436
Gæld til associerede virksomheder	933.813	557.785
Anden gæld	<u>63.180</u>	<u>127.354</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.556.968</u>	<u>982.119</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>7.986.168</u>	<u>7.613.080</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>7.077.190</u></u>	<u><u>7.277.105</u></u>
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 negativt resultat og cash flow, før et evt. salg af ejendom. Det er ledelsens forventning, at selskabets kreditinstitutter vil opretholde låne- og kreditrammer. Ledelsen har på regnskabsaflæggelsestidspunktet 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. Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige likviditet vil blive tilført, hvorfor 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".

<u>2 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>585.857</u>	<u>509.630</u>
I ALT	<u><u>585.857</u></u>	<u><u>509.630</u></u>

<u>3 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2012</u>
Skyldig pr. 1/1 2013	0	0		
Skat af årets resultat	0	0	0	0
Betalt i året	<u>0</u>	<u>0</u>		
SKYLDIG PR. 31/12 2013	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

4	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	31/12 2013	31/12 2012
	Kostpris pr. 1/1 2013	7.547.550	7.547.550
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	0	0
	KOSTPRIS PR. 31/12 2013	7.547.550	7.547.550
	Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2013	326.527	177.984
	Årets afskrivninger	148.543	148.543
	Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0
	AF- & NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2013	475.070	326.527
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2013	7.072.480	7.221.023
5	Egenkapital	31/12 2013	31/12 2012
	Virksomhedskapital pr. 31/12 2013	80.000	80.000
	Overført resultat pr. 1/1 2013	-415.975	-409.809
	Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	-573.003	-6.166
	Overført resultat pr. 31/12 2013	-988.978	-415.975
	Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2013	0	0
	Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
	Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	0	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2013	0	0
	Egenkapital pr. 31/12 2013	-908.978	-335.975

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

6 Langfristede gælsforpligtelser

	<u>31/12 2013</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>31/12 2012</u>
BRF, hovedstol 3.245.700 kr.	3.125.029	234.920	1.933.857	0
FIH, hovedstol 2.408.751 kr.	0	0	0	2.122.971
FIH, hovedstol 1.800.000 kr.	1.745.904	50.613	1.445.798	1.755.177
FIH, hovedstol 1.971.500 kr.	1.894.421	50.621	1.594.275	1.900.604
FIH, hovedstol 1.218.870 kr.	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.124.753</u>
I ALT	<u>6.765.354</u>	<u>336.154</u>	<u>4.973.930</u>	<u>6.903.505</u>

7 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 217.435

8 Pantsætninger og  
sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve på nom. kr. 3.245.700 samt ejerpantebrev på nom. kr. 1.400.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 5.041.956 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. 5.041.956 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. 1.910.124 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebreve på nom kr. 500.000 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 1.910.124 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.