
ApS SPKR nr. 2218

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 12 54 28 79

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/6 2014

Ingelise Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for ApS SPKR nr. 2218.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 23. juni 2014

Direktion

Ingelise Jørgensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ApS SPKR nr. 2218

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS SPKR nr. 2218 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. 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 den udførte udvidede gennemgang er det 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 det har pårivt vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1. Heri har ledelsen redegjort for væsentlig usikkerhed, der er knyttet til værdiansættelsen af investeringsejendommene.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 23. juni 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS SPKR nr. 2218

Treldevej 53

7000 Fredericia

CVR-nr.: 12 54 28 79

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Fredericia

Direktion

Ingelise Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

Telefon 79 21 27 00

Telefax 79 21 27 01

www.pwc.dk

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme samt investering i værdipapirer

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 406.221, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 1.627.752.

Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabet foretages måling af ejendommene med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder.

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendomme. Markedsforholdene betyder at værdiansættelsen derfor er behæftet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres inden for en kort tidsperiode vil der dog knytte sig væsentlige usikkerhedsmomenter til værdiansættelsen af ejendommene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning		2.100.369	2.090.964
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-2.507.249
Direkte omkostninger		-1.218.206	-737.427
Bruttoresultat		882.163	-1.153.712
Finansielle indtægter		103.500	142.147
Finansielle omkostninger		-543.463	-926.564
Resultat før skat		442.200	-1.938.129
Skat af årets resultat	2	-35.979	515.905
Årets resultat		406.221	-1.422.224

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		406.221	-1.422.224
		406.221	-1.422.224

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		27.400.000	27.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.600	105.200
Materielle anlægsaktiver		27.452.600	27.505.200
Andre værdipapirer og kapitalandele		891.000	787.500
Finansielle anlægsaktiver		891.000	787.500
Anlægsaktiver		28.343.600	28.292.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		117.447	92.543
Tilgodehavender		117.447	92.543
Likvide beholdninger		5.291	33.849
Omsætningsaktiver		122.738	126.392
Aktiver		28.466.338	28.419.092

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.502.752	1.096.531
Egenkapital	3	1.627.752	1.221.531
Hensættelse til udskudt skat		2.392.315	2.356.336
Hensatte forpligtelser		2.392.315	2.356.336
Gæld til realkreditinstitutter		12.437.724	12.934.989
Kreditinstitutter		7.976.346	7.976.346
Anden gæld		519.402	494.641
Langfristede gældsforpligtelser	4	20.933.472	21.405.976
Gæld til realkreditinstitutter	4	488.951	412.968
Kreditinstitutter	4	2.460.641	2.513.212
Anden gæld		563.207	509.069
Kortfristede gældsforpligtelser		3.512.799	3.435.249
Gældsforpligtelser		24.446.271	24.841.225
Passiver		28.466.338	28.419.092
Usikkerhed ved måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved måling

I selskabet foretages måling af ejendommene med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder.

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendomme. Markedsforholdene betyder at værdiansættelsen derfor er behæftet med usikkerhed.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres inden for en kort tidsperiode vil der dog knytte sig væsentlige usikkerhedsmomenter til værdiansættelsen af ejendommene.

2 Skat af årets resultat

	2013 DKK	2012 DKK
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	35.979	-515.905
	35.979	-515.905

3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.096.531	1.221.531
Årets resultat	0	406.221	406.221
Egenkapital 31. december	125.000	1.502.752	1.627.752

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.523.654	10.324.333
Mellem 1 og 5 år	2.914.070	2.610.656
Langfristet del	<u>12.437.724</u>	<u>12.934.989</u>
Inden for 1 år	<u>488.951</u>	<u>412.968</u>
	<u>12.926.675</u>	<u>13.347.957</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	<u>7.976.346</u>	<u>7.976.346</u>
Langfristet del	<u>7.976.346</u>	<u>7.976.346</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>2.460.641</u>	<u>2.513.212</u>
	<u>10.436.987</u>	<u>10.489.558</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	<u>519.402</u>	<u>494.641</u>
Langfristet del	<u>519.402</u>	<u>494.641</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>563.207</u>	<u>509.069</u>
	<u>1.082.609</u>	<u>1.003.710</u>

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld:

Til sikkerhed for bankgæld DKK 8,3 mio. pr. 31. december 2013 er deponeret ejerpantebreve samt skadesløsbrev på i alt DKK 12,2 mio. med pant i ejendomme med bogført værdi på DKK 26,0 mio. samt i værdipapirer på i alt DKK 0,9 mio.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS SPKR nr. 2218 for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen ved forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger vedrørende udlejningsejendomme, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning, herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse m.v.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.