
ApS SPKR nr. 2218

Årsrapport for 2014

(regnskabsår 1/1 - 30/6)

CVR-nr. 12 54 28 79

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/12 2014

Ingelise Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Beretning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2014 for ApS SPKR nr. 2218.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19. december 2014

Direktion

Ingelise Jørgensen

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i ApS SPKR nr. 2218

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS SPKR nr. 2218 for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 19. december 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Bonde

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS SPKR nr. 2218

Treldevej 53

7000 Fredericia

CVR-nr.: 12 54 28 79

Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni

Stiftet: 1. november 1988

Regnskabsår: 25. regnskabsår

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 2014 udviser et overskud på DKK 26.770, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en egenkapital på DKK 1.654.522.

Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabet foretages måling af ejendommene med udgangspunkt i ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi.

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

Usædvanlige forhold

Regnskabet omfatter kun 6 måneders drift, da regnskabsåret er omlagt. Sammenligningstallene indeholder 12 måneders drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	2014 DKK 6 mdr.	2013 DKK 12 mdr.
Nettoomsætning		1.057.508	2.100.369
Direkte omkostninger		-677.459	-1.031.694
Andre eksterne omkostninger		-23.539	-34.412
Bruttoresultat		356.510	1.034.263
Personaleomkostninger	2	-63.000	-99.500
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-26.300	-52.600
Resultat før finansielle poster		267.210	882.163
Finansielle indtægter		130.606	103.500
Finansielle omkostninger		-327.481	-543.463
Resultat før skat		70.335	442.200
Skat af årets resultat	3	-43.565	-35.979
Årets resultat		26.770	406.221

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		26.770	406.221
		26.770	406.221

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		27.400.000	27.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.300	52.600
Materielle anlægsaktiver		27.426.300	27.452.600
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	891.000
Finansielle anlægsaktiver		0	891.000
Anlægsaktiver		27.426.300	28.343.600
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.628	117.447
Andre tilgodehavender		22.208	0
Tilgodehavender		79.836	117.447
Likvide beholdninger		17.261	5.291
Omsætningsaktiver		97.097	122.738
Aktiver		27.523.397	28.466.338

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.529.522	1.502.752
Egenkapital	4	1.654.522	1.627.752
Hensættelse til udskudt skat		2.435.880	2.392.315
Hensatte forpligtelser		2.435.880	2.392.315
Gæld til realkreditinstitutter		12.189.152	12.437.724
Kreditinstitutter		7.976.346	7.976.346
Anden gæld		491.901	519.402
Langfristede gældsforpligtelser	5	20.657.399	20.933.472
Gæld til realkreditinstitutter	5	490.888	488.951
Kreditinstitutter	5	1.777.586	2.460.641
Anden gæld		507.122	563.207
Kortfristede gældsforpligtelser		2.775.596	3.512.799
Gældsforpligtelser		23.432.995	24.446.271
Passiver		27.523.397	28.466.338
Usikkerhed ved måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

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 Personaleomkostninger

	2014 DKK 6 mdr.	2013 DKK 12 mdr.
Lønninger	63.000	99.500
	63.000	99.500

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	43.565	35.979
	43.565	35.979

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.502.752	1.627.752
Årets resultat	0	26.770	26.770
Egenkapital 30. juni	125.000	1.529.522	1.654.522

Noter til årsrapporten

5 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:

	2014 DKK	2013 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.284.583	9.523.654
Mellem 1 og 5 år	2.904.569	2.914.070
Langfristet del	12.189.152	12.437.724
Inden for 1 år	490.888	488.951
	12.680.040	12.926.675
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	7.976.346	7.976.346
Langfristet del	7.976.346	7.976.346
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.777.586	2.460.641
	9.753.932	10.436.987
Anden gæld		
Efter 5 år	491.901	519.402
Langfristet del	491.901	519.402
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	507.122	563.207
	999.023	1.082.609

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld:

Til sikkerhed for bankgæld DKK 8,3 mio. pr. 30. juni 2014 er deponeret ejerpantebreve samt skadesløsbrev på i alt DKK 12,2 mio. med pant i ejendomme med bogført værdi på DKK 26,0 mio.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS SPKR nr. 2218 for 2014 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.

Regnskabsåret er omlagt. I overgangsåret omfatter regnskabsåret 6 måneder, hvorimod sammenligningstallene indgår med 12 mdr

Årsregnskab for 2014 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til bilhold samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme 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 investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

Regnskabspraksis

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.

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.

Regnskabspraksis

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.