
ApS SPKR nr. 2218

Treldevej 53, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2014/15 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 12 54 28 79

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/12 2015

Eva Adler Juul
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Beretning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 16. december 2015

Direktion

Eva Adler Juul

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. juli 2014 - 30. juni 2015 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 16. december 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS SPKR nr. 2218

Treldevej 53

7000 Fredericia

CVR-nr.: 12 54 28 79

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Stiftet: 1. november 1988

Regnskabsår: 26. regnskabsår

Hjemstedskommune: Fredericia

Direktion

Eva Adler Juul

Revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et underskud på DKK 422.334, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en egenkapital på DKK 1.232.188.

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 12 måneders drift. Regnskabsåret har været omlagt, hvorfor at sammenligningstallene alene indeholder 6 måneders drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2014/15 DKK 12 mdr.	2014 DKK 6 mdr.
Nettoomsætning		2.188.516	1.057.508
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.000.000	0
Direkte omkostninger		-1.250.192	-677.459
Andre eksterne omkostninger		-116.863	-23.539
Bruttoresultat		-178.539	356.510
Personaleomkostninger	2	-112.000	-63.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-26.300	-26.300
Resultat før finansielle poster		-316.839	267.210
Finansielle indtægter		124.369	130.606
Finansielle omkostninger		-643.913	-327.481
Resultat før skat		-836.383	70.335
Skat af årets resultat	3	414.049	-43.565
Årets resultat		-422.334	26.770

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-422.334	26.770
		-422.334	26.770

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Investeringsejendomme		26.400.000	27.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	26.300
Materielle anlægsaktiver		26.400.000	27.426.300
Anlægsaktiver		26.400.000	27.426.300
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		134.416	57.628
Andre tilgodehavender		0	22.208
Tilgodehavender		134.416	79.836
Likvide beholdninger		0	17.261
Omsætningsaktiver		134.416	97.097
Aktiver		26.534.416	27.523.397

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.107.188	1.529.522
Egenkapital	4	1.232.188	1.654.522
Hensættelse til udskudt skat		2.021.831	2.435.880
Hensatte forpligtelser		2.021.831	2.435.880
Gæld til realkreditinstitutter		11.862.631	12.189.152
Kreditinstitutter		7.976.346	7.976.346
Anden gæld		508.343	491.901
Langfristede gældsforpligtelser	5	20.347.320	20.657.399
Gæld til realkreditinstitutter	5	446.666	490.888
Kreditinstitutter	5	558.077	1.777.586
Anden gæld		1.928.334	507.122
Kortfristede gældsforpligtelser		2.933.077	2.775.596
Gældsforpligtelser		23.280.397	23.432.995
Passiver		26.534.416	27.523.397
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.

	2014/15 DKK 12 mdr.	2014 DKK 6 mdr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	112.000	63.000
	112.000	63.000

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-414.049	43.565
	-414.049	43.565

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	1.529.522	1.654.522
Årets resultat	0	-422.334	-422.334
Egenkapital 30. juni	125.000	1.107.188	1.232.188

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:

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.053.743	9.284.583
Mellem 1 og 5 år	1.808.888	2.904.569
Langfristet del	11.862.631	12.189.152
Inden for 1 år	446.666	490.888
	12.309.297	12.680.040
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	7.976.346	7.976.346
Langfristet del	7.976.346	7.976.346
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	558.077	1.777.586
	8.534.423	9.753.932
Anden gæld		
Efter 5 år	508.343	491.901
Langfristet del	508.343	491.901
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.928.334	507.122
	2.436.677	999.023

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 2015 er deponeret ejerpantebreve samt skadesløsbrev på i alt DKK 12,2 mio. med pant i ejendomme med bogført værdi på DKK 26,4 mio.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS SPKR nr. 2218 for 2014/15 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 2014/15 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.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til bilhold samt kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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

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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme 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.

Regnskabspraksis

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.

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

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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