
ApS SPKR nr. 2218

Treldevej 53, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 12 54 28 79

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/11 2016

Eva Vibeke Lindberg Juul
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 30. november 2016

Direktion

Eva Vibeke Lindberg Juul

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 2015 - 30. juni 2016 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 30. november 2016

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: 27. regnskabsår

Hjemstedskommune: Fredericia

Hovedaktivitet

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

Direktion

Eva Vibeke Lindberg Juul

Revisor

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Nettoomsætning		1.880.676	2.188.516
Direkte omkostninger		-1.162.743	-1.250.192
Andre eksterne omkostninger		-102.935	-116.863
Bruttoresultat før værdireguleringer		614.998	821.461
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-1.364.833	-1.000.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-749.835	-178.539
Personaleomkostninger	3	-211.000	-112.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-26.300
Resultat før finansielle poster		-960.835	-316.839
Finansielle indtægter		17.611	124.369
Finansielle omkostninger		-429.063	-643.913
Resultat før skat		-1.372.287	-836.383
Skat af årets resultat	4	430.262	414.049
Årets resultat		-942.025	-422.334

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-942.025	-422.334
		-942.025	-422.334

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		11.600.000	26.400.000
Materielle anlægsaktiver		11.600.000	26.400.000
Anlægsaktiver		11.600.000	26.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.899	134.416
Tilgodehavender		13.899	134.416
Likvide beholdninger	7	8.575.656	0
Omsætningsaktiver		8.589.555	134.416
Aktiver		20.189.555	26.534.416

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		165.162	1.107.188
Egenkapital	5	290.162	1.232.188
Hensættelse til udskudt skat		1.591.569	2.021.831
Hensatte forpligtelser		1.591.569	2.021.831
Gæld til realkreditinstitutter		6.917.869	11.862.631
Kreditinstitutter		0	7.976.346
Anden gæld		221.839	508.343
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.139.708	20.347.320
Gæld til realkreditinstitutter	6	293.986	446.666
Kreditinstitutter	6	8.953.548	558.077
Anden gæld		1.920.582	1.928.334
Kortfristede gældsforpligtelser		11.168.116	2.933.077
Gældsforpligtelser		18.307.824	23.280.397
Passiver		20.189.555	26.534.416
Usikkerhed ved måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

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.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-835.000	-1.000.000
Salg af investeringsejendomme	-529.833	0
	-1.364.833	-1.000.000
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	211.000	112.000
	211.000	112.000
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-430.262	-414.049
	-430.262	-414.049

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	1.107.187	1.232.187
Årets resultat	0	-942.025	-942.025
Egenkapital 30. juni	125.000	165.162	290.162

6 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:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.732.429	10.053.743
Mellem 1 og 5 år	1.185.440	1.808.888
Langfristet del	6.917.869	11.862.631
Inden for 1 år	293.986	446.666
	7.211.855	12.309.297
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	7.976.346
Langfristet del	0	7.976.346
Inden for 1 år	7.976.346	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	977.202	558.077
Kortfristet del	8.953.548	558.077
	8.953.548	8.534.423
Anden gæld		
Efter 5 år	221.839	508.343
Langfristet del	221.839	508.343
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.920.582	1.928.334
	2.142.421	2.436.677

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

De likvide beholdninger udgør indestående på deponeringskonto i forbindelse med salg af ejendom.

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld:

Til sikkerhed for bankgæld DKK 8,9 mio. pr. 30. juni 2016 er deponeret ejerpantebreve på i alt DKK 13,0 mio. med pant i ejendomme med bogført værdi på DKK 11,6 mio.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS SPKR nr. 2218 for 2015/16 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 2015/16 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

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

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.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.