

ApS SPKR nr. 2612
Oddervej 304, 8320 Mårslet

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 13 62 54 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2016.



Torben Pinckjær
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for ApS SPKR nr. 2612.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 29. januar 2016

Direktion


Torben Pihlkjær Andersen

Peder Pihlkjær Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i ApS SPKR nr. 2612

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS SPKR nr. 2612 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Risskov, den 29. januar 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45



Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS SPKR nr. 2612

Oddervej 304

8320 Mårslet

CVR-nr.: 13 62 54 92

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Torben Pihlkjær Andersen

Peder Pihlkjær Andersen

Revisor

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SPKR nr. 2612 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraxis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-86.352	-44.983
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.813	-534.651
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-169.486	-56.922
Resultat før finansielle poster	-356.651	-636.556
Andre finansielle indtægter	14.706	73.363
2 Øvrige finansielle omkostninger	-69.163	-21.792
Resultat før skat	-411.108	-584.985
3 Skat af årets resultat	90.000	184.500
Årets resultat	-321.108	-400.485
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-321.108	-400.485
Disponeret i alt	-321.108	-400.485

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		162.050	101.822
5 Investeringsejendomme		<u>6.100.000</u>	<u>6.575.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.262.050</u>	<u>6.676.822</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.262.050</u>	<u>6.676.822</u>
Omsætningsaktiver			
Udsudte skatteaktiver		690.000	600.000
Tilgodehavende selskabsskat		<u>59.299</u>	<u>58.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>749.299</u>	<u>658.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>201.981</u>	<u>305.122</u>
Værdipapirer i alt		<u>201.981</u>	<u>305.122</u>
Likvide beholdninger		<u>123.583</u>	<u>19.008</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.074.863</u>	<u>982.130</u>
Aktiver i alt		<u>7.336.913</u>	<u>7.658.952</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
6 Overført resultat		<u>6.908.318</u>	<u>7.229.426</u>
Egenkapital i alt		<u>7.033.318</u>	<u>7.354.426</u>
 Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>248.365</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>248.365</u>
 Kortfristet del af langfristet gæld		0	15.000
Gæld til pengeinstitutter		258.908	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Anden gæld		24.687	9.161
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>12.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>303.595</u>	<u>56.161</u>
 Gældsforpligtelser i alt		<u>303.595</u>	<u>304.526</u>
 Passiver i alt		<u>7.336.913</u>	<u>7.658.952</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	69.163	21.792
	<u>69.163</u>	<u>21.792</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-90.000	-184.500
	<u>-90.000</u>	<u>-184.500</u>
4. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo		866.892
Tilgang		<u>179.714</u>
Kostpris ultimo		<u>1.046.606</u>
Af- og nedskrivninger primo		765.070
Årets afskrivninger		<u>119.486</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>884.556</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>162.050</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.048.851	6.958.607
Tilgang i årets løb	25.813	90.244
Afgang i årets løb	-639.200	0
Kostpris ultimo	<u>6.435.464</u>	<u>7.048.851</u>
Regulering til dagsværdi primo	-473.851	60.800
Årets regulering til dagsværdi	-100.813	-473.851
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	0	-60.800
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	239.200	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-335.464</u>	<u>-473.851</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.100.000</u>	<u>6.575.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4	5.337.500	6.100.000	-762.500
3	7.116.667	6.100.000	1.016.667

6. Overført resultat

Overført resultat primo	7.229.426	7.629.911
Årets overførte overskud eller underskud	-321.108	-400.485
	<u>6.908.318</u>	<u>7.229.426</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et uudnyttet skattemæssigt underskud, som efter gældende skattesats kan opgøres til 2.521 t.kr, hvoraf 690 t.kr. er indregnet pr. 31. december 2015.

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for kreditforeningslån, 263 t.kr., i forbindelse med salg af investeringsejendom.