

ApS SPKR 4 nr. 3316

Bredgade 38A, 7400 Herning

CVR-nr. 15 28 64 90

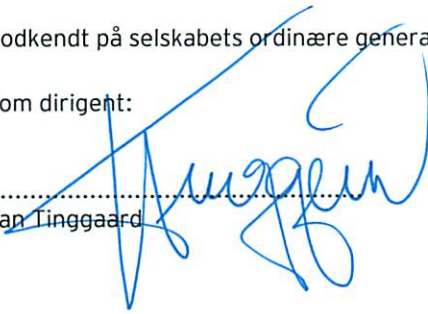


Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. juni 2016

Som dirigent:

.....
Jan Tinggaard



EY

Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ApS SPKR 4 nr. 3316.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. juni 2016

Direktion:



Jan Tinggaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i ApS SPKR 4 nr. 3316

Vi har revideret årsregnskabet for ApS SPKR 4 nr. 3316 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 2, der beskriver usikkerhed ved indregning og måling af udlejningsejendomme.

Herning, den 17. juni 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten Mehlsen
statsaut. revisor

Oplysninger om selskabet

Navn	ApS SPKR 4 nr. 3316
Adresse, postnr., by	Bredgade 38A, 7400 Herning
CVR-nr.	15 28 64 90
Stiftet	1. juli 1991
Hjemstedskommune	Herning Kommune
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	97 12 89 00
Direktion	Jan Tinggaard
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, Postboks 360, 7400 Herning

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	542.719	528.354
	Andre driftsomkostninger	0	-570.022
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	542.719	-41.668
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.300.140
	Resultat af primær drift	542.719	-1.341.808
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	204.000	-624.686
3	Finansielle indtægter	159.255	110.256
4	Finansielle omkostninger	-160.724	-450.201
	Resultat før skat	745.250	-2.306.439
5	Skat af årets resultat	-149.896	374.167
	Årets resultat	595.354	-1.932.272
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	204.000	-624.686
	Overført resultat	391.354	-1.307.586
		595.354	-1.932.272

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Udlejnings-ejendomme	14.064.999	14.064.999
		<u>14.064.999</u>	<u>14.064.999</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	599.485	395.485
		<u>599.485</u>	<u>395.485</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.664.484</u>	<u>14.460.484</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.459.190	2.420.521
	Andre tilgodehavender	18.001	94.993
		<u>2.477.191</u>	<u>2.515.514</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.909	11.743
		<u>9.909</u>	<u>11.743</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.348</u>	<u>9.482</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.499.448</u>	<u>2.536.739</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.163.932</u>	<u>16.997.223</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	599.484	395.484
	Overført resultat	6.249.535	5.858.181
	Egenkapital i alt	<u>6.974.019</u>	<u>6.378.665</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	952.438	944.981
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>952.438</u>	<u>944.981</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.277.597	5.480.267
		<u>5.277.597</u>	<u>5.480.267</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	245.877	308.703
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.314.444	3.537.574
	Skyldig selskabsskat	136.418	90.111
	Anden gæld	263.139	256.922
		<u>3.959.878</u>	<u>4.193.310</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.237.475</u>	<u>9.673.577</u>
	PASSIVER I ALT	<u>17.163.932</u>	<u>16.997.223</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	395.484	5.858.181	6.378.665
Årets resultat	0	204.000	391.354	595.354
Egenkapital 31. december 2015	125.000	599.484	6.249.535	6.974.019

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SPKR 4 nr. 3316 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodiserede huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der direkte kan henføres til de enkelte udlejningsejendomme, herunder lokaleomkostninger, ejendomsskatter og forsikringer samt reparation og vedligeholdelse. Derudover omfatter andre eksterne omkostninger også fællesomkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) 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 ejendomsomkostninger.

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 "Værdiregulering af ejendomme".

Det anvendte afkastkrav for værdiansættelse af investeringsejendomme er 4-7%.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til kr. 0. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet driver virksomhed som ejendomsselskab, og selskabets ejendom værdiansættes efter en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 4-7%. Værdiansættelse af ejendomme er i sagens natur meget afhængig af det anvendte afkastkrav. En ændring i afkastkravet på +1%-point vil medføre en negativ ændring af værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje på 2.283 t.kr. før skat, svarende til 1.781 t.kr. efter skat.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	48.142	110.123
Andre finansielle indtægter	111.113	133
	<u>159.255</u>	<u>110.256</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	70.992	138.238
Andre finansielle omkostninger	89.732	311.963
	<u>160.724</u>	<u>450.201</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	136.418	90.111
Årets regulering af udskudt skat	7.457	-464.278
Regulering af skat vedrørende tidligere år	6.021	0
	<u>149.896</u>	<u>-374.167</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Udlejnings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	9.619.684
Kostpris 31. december 2015	9.619.684
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.445.315
Værdireguleringer 31. december 2015	4.445.315
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	14.064.999

For information om sikkerhedsstillelser i materielle anlægsaktiver henvises til note:10.

Investerings ejendommene er beliggende i Herning og Hellerup.

Dagsværdi beregnes ud fra ejendommens forventede driftsresultat før skat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet afkastkrav på 4-7 % hvilket er lig med sidste år. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Af den regnskabsmæssige værdi på 14.065 t.kr. indgår en ejendom med 5.915 t.kr, som ikke er ejet af selskabet. Ejendommen er tinglyst til hovedanpartshaveren, selvom ejendommen er overdraget til selskabet. Tinglysningen af overdragelsen er ikke effektueret, idet kreditforeningen ikke har accepteret gældsovertagelse. Gælden til kreditforeningen er ikke indregnet i balancen i selskabet, men indgår delvist i gæld til tilknyttede virksomheder.

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015	1
Kostpris 31. december 2015	1
Værdireguleringer 1. januar 2015	395.484
Andel af årets resultat	204.000
Værdireguleringer 31. december 2015	599.484
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	599.485

kr.	Retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder					
Sand Bolig	ApS	Herning	100,00 %	555.145	159.660

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.355 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter med en restgæld på 5.730 t.kr. er stillet pantebrev i investeringsejendomme med en bogført værdi på 14.065 t.kr.

Som oplyst under note 6 er ejendommen med en bogført værdi på 5.915 t.kr. behæftet med en kreditforeningsgæld på 4.746 t.kr., som ikke er indregnet i balancen. Gældsposten er dog delvist indregnet i balancen via gæld til tilknyttede virksomheder på 3.538 t.kr. I den pågældende ejendom er der herudover tinglyst ejerpantebrev på 1 mio. kr., som er stillet til sikkerhed for selskabets gæld til Vestjysk Bank.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Tinggaard Holding 2006 ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Tinggaard Holding 2006 ApS, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.