



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

APS SPKR 4 NR. 3316

C/O JAN TINGGAARD, BREDGADE 38A, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 15. maj 2019

Jan Moesby Tinggaard

CVR-NR. 15 28 64 90

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ApS SPKR 4 NR. 3316 c/o Jan Tinggaard, Bredgade 38A 7400 Herning
	CVR-nr.: 15 28 64 90 Stiftet: 1. juli 1991 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Moesby Tinggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Torvet 2 6950 Ringkøbing
Advokat	Leoni Advokater Advokatpartnerselskab Nørregade 27 1 7500 Holstebro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. maj 2019

Direktion:

Jan Moesby Tinggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i ApS SPKR 4 NR. 3316

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS SPKR 4 NR. 3316 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", der beskriver usikkerhed ved indregning og måling af udlejningsejendomme.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 15. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35421

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt rådgivning om samme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen er indregnet til 8.275 tkr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede indtjening samt fastsatte afkastkrav. Ved opgørelsen af dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6-6,5%.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		494.158	540.344
Personaleomkostninger.....	1	-15.605	-11.799
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		125.000	1.188.275
DRIFTSRESULTAT		603.553	1.716.820
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		61.081	105.426
Andre finansielle indtægter.....	2	170.652	114.011
Andre finansielle omkostninger.....	3	-96.508	-249.552
RESULTAT FØR SKAT		738.778	1.686.705
Skat af årets resultat.....	4	-149.177	-327.704
ÅRETS RESULTAT		589.601	1.359.001
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	3.500.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		61.081	105.426
Overført resultat.....		528.520	-2.246.425
I ALT		589.601	1.359.001

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		8.275.000	8.150.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	8.275.000	8.150.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		924.889	863.808
Finansielle anlægsaktiver.....	6	924.889	863.808
ANLÆGSAKTIVER.....		9.199.889	9.013.808
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		21.622	44.865
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.092.604	6.207.790
Andre tilgodehavender.....		53.511	68.881
Tilgodehavender.....		3.167.737	6.321.536
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		6.998	8.151
Værdipapirer.....		6.998	8.151
Likvide beholdninger.....		57.093	104.359
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.231.828	6.434.046
AKTIVER.....		12.431.717	15.447.854

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		924.888	863.807
Overført resultat.....		5.002.120	4.473.599
Forslag til udbytte.....		0	3.500.000
EGENKAPITAL.....	7	6.052.008	8.962.406
Hensættelse til udskudt skat.....		1.032.646	1.004.500
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.032.646	1.004.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.431.542	4.677.379
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	4.431.542	4.677.379
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	254.441	252.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	58.750
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		327.614	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		121.031	306.394
Anden gæld.....		178.379	166.913
Periodeafgrænsningsposter.....		19.056	19.476
Kortfristede gældsforpligtelser.....		915.521	803.569
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.347.063	5.480.948
PASSIVER.....		12.431.717	15.447.854
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	15.499	11.799	
Andre omkostninger til social sikring.....	106	0	
	15.605	11.799	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	170.345	109.261	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	307	4.750	
	170.652	114.011	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	0	129.760	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	96.508	119.792	
	96.508	249.552	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	121.031	306.394	
Regulering af udskudt skat.....	28.146	21.310	
	149.177	327.704	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		4.262.582	
Kostpris 31. december 2018.....		4.262.582	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		3.887.418	
Årets opskrivninger		125.000	
Opskrivninger 31. december 2018.....		4.012.418	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		8.275.000	

NOTER

						Note
Finansielle anlægsaktiver						6
					Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Kostpris 1. januar 2018.....					1	
Kostpris 31. december 2018.....					1	
Opskrivninger 1. januar 2018.....					863.807	
Årets opskrivninger					61.081	
Opskrivninger 31. december 2018.....					924.888	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....					924.889	
Egenkapital						7
		Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt	
	Anpartskapital					
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	863.807	4.473.600	3.500.000	8.962.407	
Betalt udbytte.....				-3.500.000	-3.500.000	
Forslag til årets resultatdispo- nering.....		61.081	528.520		589.601	
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	924.888	5.002.120	0	6.052.008	
Langfristede gældsforpligtelser						8
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.685.983	254.441	3.551.460	4.929.415	252.036	
	4.685.983	254.441	3.551.460	4.929.415	252.036	
Eventualposter mv.						9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TINGGAARD HOLDING 2006 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for realkreditgæld på 4.686 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed ved ejerpantebreve i investeringsejendomme med en bogført værdi på 8.275 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

11

Selskabets udlejningsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen er indregnet til 8.275 tkr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede indtjening samt fastsatte afkastkrav. Ved opgørelsen af dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 6-6,5%.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS SPKR 4 NR. 3316 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme, som indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.