

ApS SPKR 4 NR. 3316

Bredgade 38 A
7400 Herning
CVR-nr. 15286490

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.06.2018

Dirigent

Navn: Jan Moesby Tinggaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ApS SPKR 4 NR. 3316

Bredgade 38 A

7400 Herning

CVR-nr.: 15286490

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Jan Moesby Tinggaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for ApS SPKR 4 NR. 3316.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 04.06.2018

Direktion

Jan Moesby Tinggaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ApS SPKR 4 NR. 3316

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS SPKR 4 NR. 3316 for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, der beskriver usikkerhed ved indregning og måling af udlejningsejendomme.

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 erklæringer

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.

Silkeborg, den 04.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens-Ole Bøgild

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30127

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udleje fast ejendom samt rådgive om samme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets udlejningsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen er indregnet til 8.150 t.kr. 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 7-8%.

Afkastkravene er fastsat så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Målingen er naturligt forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +0,5%-point vil resultere i en negativ værdiregulering på 480 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		540.344	611.947
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.188.275	0
Personaleomkostninger	2	<u>(11.799)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		1.716.820	611.947
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		105.426	158.897
Andre finansielle indtægter	3	114.011	233.356
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(249.552)</u>	<u>(242.136)</u>
Resultat før skat		1.686.705	762.064
Skat af årets resultat	5	<u>(327.704)</u>	<u>(132.678)</u>
Årets resultat		1.359.001	629.386
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.500.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		105.426	158.897
Overført resultat		<u>(2.246.425)</u>	<u>470.489</u>
		1.359.001	629.386

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		8.150.000	14.064.999
Materielle anlægsaktiver	6	8.150.000	14.064.999
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		863.808	758.382
Finansielle anlægsaktiver	7	863.808	758.382
Anlægsaktiver		9.013.808	14.823.381
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.865	11.818
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.207.790	2.633.050
Andre tilgodehavender		68.881	19.256
Tilgodehavender		6.321.536	2.664.124
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.151	9.672
Værdipapirer og kapitalandele		8.151	9.672
Likvide beholdninger		104.359	74.028
Omsætningsaktiver		6.434.046	2.747.824
Aktiver		15.447.854	17.571.205

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		863.807	758.381
Overført overskud eller underskud		4.473.599	6.720.024
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.500.000	0
Egenkapital		8.962.406	7.603.405
Udskudt skat		1.004.500	983.190
Hensatte forpligtelser		1.004.500	983.190
Gæld til realkreditinstitutter		4.677.379	4.904.771
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.677.379	4.904.771
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	252.036	249.062
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.750	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	3.434.408
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	5.981
Skyldig selskabsskat		306.394	101.926
Anden gæld		186.389	273.462
Kortfristede gældsforpligtelser		803.569	4.079.839
Gældsforpligtelser		5.480.948	8.984.610
Passiver		15.447.854	17.571.205
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	758.381	6.720.024	0
Årets resultat	0	105.426	(2.246.425)	3.500.000
Egenkapital ultimo	125.000	863.807	4.473.599	3.500.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				7.603.405
Årets resultat				1.359.001
Egenkapital ultimo				8.962.406

Noter

1. Usikkerhed ved 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 7-8%. Værdiansættelse af ejendomme er i sagens natur meget afhængig af det anvendte afkastkrav. En ændring i afkastkravet på +0,5%-point vil medføre en negativ ændring af værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje på 480 t.kr. før skat, svarende til 374 t.kr. efter skat.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	11.799	0
	11.799	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	109.261	101.255
Renteindtægter i øvrigt	4.750	61
Dagsværdireguleringer	0	131.409
Øvrige finansielle indtægter	0	631
	114.011	233.356
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	129.760	132.373
Renteomkostninger i øvrigt	119.601	109.763
Øvrige finansielle omkostninger	191	0
	249.552	242.136
	2017	2016
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	306.394	101.926
Ændring af udskudt skat	21.310	30.752
	327.704	132.678

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
	<u> </u>
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	9.619.684
Afgange	<u>(5.357.102)</u>
Kostpris ultimo	<u>4.262.582</u>
Opskrivninger primo	4.445.315
Tilbageførsel ved afgang	<u>(557.897)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>3.887.418</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.150.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme med henholdsvis 12 og 3 lejemål. Selskabets udlejningsejendomme er centralt beliggende i Herning.

Udlejningsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ved opgørelsen af dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 7-8%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 480 t.kr.

I beregningerne er det forudsat, at lejemålene fortsat vil have en udlejningsprocent tæt på 100%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
	<u> </u>
7. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>1</u>
Kostpris ultimo	<u>1</u>
Opskrivninger primo	758.381
Andel af årets resultat	<u>105.426</u>
Opskrivninger ultimo	<u>863.807</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>863.808</u>

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	252.036	249.062	4.677.379	3.812.792
	252.036	249.062	4.677.379	3.812.792

9. 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.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter med en restgæld på 4.929 t.kr. er stillet pantebrev i investeringsejendomme med en bogført værdi på 8.157 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder driftsomkostninger til drift af ejendom kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinst vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Grunde og bygninger måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages regulering for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder o.l.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.