BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Lærke Property ApS

CVR-nr. 34 21 55 37

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.06.14

Niels L. Christiansen
Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Haderslev
Gåskærgade 32-34
6100 Haderslev

Tel.: 74 52 18 12
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Lærke Property ApS
Knokbjerg 24
Marstrup
6100 Haderslev
Hjemsted: Haderslev
CVR-nr.: 34 21 55 37

Direktion

Niels Lautrup Christiansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Skjern Bank

Modervirksomhed

Kisora Holding ApS, Haderslev

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Lærke Property ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 27. maj 2014

Direktionen

Niels Lautrup Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Lærke Property ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Lærke Property ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 27. maj 2014

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Lindholm Mikkelsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af og investering i fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -138.079 mod DKK -61.863 for tiden 24.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 71.097.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har i året har svært ved at leje en ejendom ud. Ledelsen er ved at undersøge om ejendommene kan belånes hos en kreditforening, så der kan spares et ikke uvæsentligt beløb på renteudgifter i 2014.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note		2013 DKK	24.01.12 31.12.12 DKK
	Bruttofortjeneste	**90.445**	**110.421**
	Andre finansielle omkostninger	-265.948	-191.004
	Resultat før skat	**-175.503**	**-80.583**
1	Skat af årets resultat	37.424	18.720
	Årets resultat	**-138.079**	**-61.863**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-138.079	-61.863
I alt	**-138.079**	**-61.863**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
	Investeringsejendomme	4.247.650	3.900.000
2	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**4.247.650**	**3.900.000**
	Anlægsaktiver i alt	**4.247.650**	**3.900.000**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	83.736	31.092
	Tilgodehavende selskabsskat	8.833	0
	Andre tilgodehavender	27.378	0
	Tilgodehavender i alt	**119.947**	**31.092**
	Omsætningsaktiver i alt	**119.947**	**31.092**
	Aktiver i alt	**4.367.597**	**3.931.092**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	191.039	183.691
	Overført resultat	-199.942	-61.863
3	**Egenkapital i alt**	**71.097**	**201.828**
	Hensættelser til udskudt skat	6.572	42.511
	Hensatte forpligtelser i alt	**6.572**	**42.511**
	Gæld til kreditinstitutter	4.279.927	3.535.880
	Gæld til associerede virksomheder	0	16.034
	Anden gæld	10.001	134.839
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**4.289.928**	**3.686.753**
	Gældsforpligtelser i alt	**4.289.928**	**3.686.753**
	Passiver i alt	**4.367.597**	**3.931.092**

4 Eventualforpligtelser
5 Sikkerhedsstillelser
6 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Noter

	2013 DKK	24.01.12 31.12.12 DKK
1. Skatter		
Årets aktuelle skat	-8.833	0
Årets udskudte skat	-28.591	-18.720
I alt	-37.424	-18.720

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	3.655.078
Tilgang i året	347.650
Kostpris pr. 31.12.13	4.002.728
Opskrivninger pr. 31.12.12	244.922
Opskrivninger pr. 31.12.13	244.922
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	4.247.650

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Reserve for op-skrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 24.01.12 - 31.12.12			
Kapitalforhøjelse	80.000	0	0
Årets opskrivning	0	244.922	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-61.863
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-61.231	0
Saldo pr. 31.12.12	80.000	183.691	-61.863
Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13			
Saldo pr. 01.01.13	80.000	183.691	-61.863
Forslag til resultatdisponering	0	0	-138.079
Skat af egenkapitalbevægelser	0	7.348	0
Saldo pr. 31.12.13	80.000	191.039	-199.942

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Eventualforpligtelser

Ingen.

5. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.170, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.248. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

6. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.