



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jomfrustien 6
6100 Haderslev

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Sun-Apartments ApS

Årsrapport 2012

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 16. marts 2013

[Signature]
dirigent

CVR-nr. 29 82 57 85
008279 12001 / 2499388_1

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Sun-Apartments ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

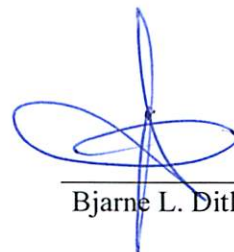
Vojens, den 30. maj 2013
Direktion:


Bjarne L. Ditlevsen

Bestyrelse


Erik Berg
formand

Peder Agger



Bjarne L. Ditlevsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sun-Apartment ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sun-Apartments ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Der foreligger på tidspunktet for regnskabs aflæggelse ikke en af ledelsen udarbejdet og godkendt årsrapport for Sun-Apartments ApS' tyrkiske datterselskab. Det er endvidere vores opfattelse, at der foreligger væsentlige indikationer på et nedskrivningsbehov på kapitalandelen i dattervirksomheden. Vi tager som følge heraf forbehold for den regnskabsmæssige behandling af kapitalandelen i dattervirksomheden, herunder for ejendomsretten og værdiansættelsen.

Det har ikke været muligt at opnå tilstrækkeligt revisionsbevis for ejendomsretten til og værdiansættelsen af selskabets beholdning af lejligheder til videresalg. Vi tager som følge heraf forbehold for ejendomsretten og værdiansættelsen.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henviser til årsregnskabs note 1, i hvilken ledelsen har redegjort for regnskabsmæssige usikkerheder og skøn i forbindelse med indregningen af kapitalandel i dattervirksomhed, beholdningen af lejligheder til videresalg, kapitalberedskabet samt kapitaltabet i selskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Haderslev, den 30. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Mads Thomsen

statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Sun-Apartments ApS
Rådhuscentret 21
6500 Vejens

Telefon: 74 54 21 56
Telefax: 74 59 05 24

CVR-nr.: 29 83 57 85
Stiftet: 18. december 2006
Hjemstedskommune: Haderslev
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Erik Berg, formand
Peder Agger
Bjarne L. Ditlevsen

Direktion

Bjarne L. Ditlevsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jomfrustien 6
6100 Haderslev

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2013

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investering i og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets regnskabsmæssige underskud andrager 834.324 kr., hvorefter selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 er negativ med 5.098.743 kr.

Årets resultat anses som ikke tilfredsstillende.

Bestyrelsen er opmærksom på bestemmelserne i selskabslovens § 119 om kapitaltab.

Ledelsen har tidligere år udarbejdet en plan for salget af de lejligheder, som selskabet ejer selv samt gennem sit tyrkiske datterselskab. Det er i 2012 lykkedes at sælge yderligere ud af koncernens beholdning af lejligheder, men ledelsen arbejder fortsat på at sælge de resterende lejligheder enten enkeltvis eller samlet som projektsalg.

Det er ledelsens vurdering, at de opnåede kreditter i kreditinstitutter kan opretholdes på baggrund af den udarbejdede plan og de af tredjemand stillede sikkerheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sun-Apartments ApS for 2011 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter lejligheder til videresalg, værdiansættes til kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisation sværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

For indeværende regnskabsår er anvendt en skattesats på 25 %.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
Administrationsomkostninger		-183.776	-152
		-183.776	-152
Finansielle indtægter		5.756	2
Finansielle omkostninger		-656.304	-591
Resultat før skat		-834.324	-741
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		-834.324	-741
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-834.324	-741

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i datterselskab i Tyrkiet		7.931.807	9.054
Anlægsaktiver i alt		7.931.807	9.054
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
Lejligheder		2.286.915	2.287
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	654
Likvide beholdninger		0	613
Omsætningsaktiver i alt		2.286.915	3.554
AKTIVER I ALT		10.218.722	12.608

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	3		
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		-5.223.743	-4.389
Egenkapital i alt		-5.098.743	-4.264
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	2	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		5.229.162	7.781
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.063.303	9.066
Anden gæld		25.000	25
Gældsforpligtelser i alt		15.317.465	16.872
PASSIVER I ALT		10.218.722	12.608
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Regnskabsmæssige usikkerheder og skøn, kapitalberedskab samt kapitaltab

Ledelsen har tidligere år udarbejdet en plan for salget af selskabets direkte og indirekte ejede lejligheder i Tyrkiet. Det er i 2012 lykkedes at sælge yderligere ud af lejlighederne og ledelsen arbejder fortsat på at sælge den resterende portefølje enten enkeltvis eller samlet som projektsalg.

Det er ledelsens vurdering, at de opnåede kreditfaciliteter i kreditinstitutter kan opretholdes på baggrund af den udarbejdede plan og de af tredjemand stillede sikkerheder.

Ledelsen er opmærksom på selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

2 Skat af årets resultat

Årets resultat udløser ikke skat til betaling.

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 1.273 tkr., der ikke er indregnet i balancen pr. 31. december 2012 henset til selskabets økonomiske situation.

3 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2012	125.000	-4.389.419	-4.264.419
Årets resultat	0	-834.324	-834.324
Saldo 31. december 2012	125.000	-5.223.743	-5.098.743

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter af tredjemand.

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller 5 % af anpartskapitalen:

Peder Agger Holding ApS, Haderslev
 Advokat Erik Berg, Haderslev
 Advokat Bjarne Ditlevsen, Vojens
 Advokat Gert Drews, Vojens