

# SK Ejendomme ApS

Storegade 31, 8382 Hinnerup

CVR-nr. 24 23 01 04

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2016.

---

Knud Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SK Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Hinnerup, den 15. marts 2016

### **Direktion**

Knud Jørgensen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i SK Ejendomme ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for SK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der 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 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

Aarhus, den 15. marts 2016

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SK Ejendomme ApS Storegade 31 8382 Hinnerup
	CVR-nr.: 24 23 01 04 Stiftet: 23. august 1999 Hjemsted: Hinnerup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Jørgensen, Direktør
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	KIK Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SK Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SK Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.737</b>	<b>127.538</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-27.552	-27.552
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-12.815</b>	<b>99.986</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.379	7.172
Andre finansielle indtægter	12.758	114
2 Øvrige finansielle omkostninger	-41.576	-16.768
<b>Resultat før skat</b>	<b>-34.254</b>	<b>90.504</b>
3 Skat af årets resultat	7.536	-21.715
<b>Årets resultat</b>	<b>-26.718</b>	<b>68.789</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	68.789
Disponeret fra overført resultat	-26.718	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-26.718</b>	<b>68.789</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	1.058.441	1.077.993
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>16.000</u>	<u>24.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.074.441</u>	<u>1.101.993</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.074.441</u></b>	<b><u>1.101.993</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	176.655	186.965
	Andre tilgodehavender	<u>301.491</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>478.146</u>	<u>186.965</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>915</u>	<u>1.092</u>
	Værdipapirer i alt	<u>915</u>	<u>1.092</u>
	Likvide beholdninger	<u>272.402</u>	<u>176.728</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>751.463</u></b>	<b><u>364.785</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.825.904</u></b>	<b><u>1.466.778</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	631.680	658.397
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>756.680</u></b>	<b><u>783.397</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	54.413	61.949
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>54.413</u></b>	<b><u>61.949</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	946.511	463.475
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>946.511</u>	<u>463.475</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	54.800	63.232
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.500	13.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	51.085
	Selskabsskat	0	17.689
	Anden gæld	0	12.451
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>68.300</u>	<u>157.957</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.014.811</u></b>	<b><u>621.432</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.825.904</u></b>	<b><u>1.466.778</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## Noter

---

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje ejendom.

	2015	2014
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	41.576	16.768
	<b>41.576</b>	<b>16.768</b>

**3. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	0	17.689
Årets regulering af udskudt skat	-7.536	4.026
	<b>-7.536</b>	<b>21.715</b>

**4. Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	1.364.757	40.000
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>1.364.757</b>	<b>40.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	286.764	16.000
Årets afskrivninger	19.552	8.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>306.316</b>	<b>24.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>1.058.441</b>	<b>16.000</b>

	31/12 2015	31/12 2014
--	------------	------------

**5. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	658.398	589.608
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-26.718</u>	<u>68.789</u>
	<b><u>631.680</u></b>	<b><u>658.397</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>54.800</u>	<u>745.000</u>	<u>1.001.311</u>	<u>526.707</u>
	<b><u>54.800</u></b>	<b><u>745.000</u></b>	<b><u>1.001.311</u></b>	<b><u>526.707</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 403.000 kr. til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Læsøvej 10, Hinnerup.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders bankengagementer.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KIK Holding ApS, CVR-nr. 24231909 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.