

SK PROPERTIES ApS

Gyldendalsvej 20
2800 Kgs.Lyngby

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/06/2016

Steve Klein
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SK PROPERTIES ApS

Gyldendalsvej 20

2800 Kgs.Lyngby

Telefonnummer: 22499163

e-mailadresse: sklein@teleconnect.dk

CVR-nr: 34085579

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for året 2015 for SK Properties ApS indeholdende resultatopgørelse for året 2015 og balance pr. 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter, årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 14/06/2016

Direktion

Steve Jussi Klein

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har besluttet at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, hvorfor det samtidige erklæres, at selskabet opfylder betingelserne.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i SK Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SK Properties ApS for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, 14/06/2016

Tonny Skov Pedersen
Registreret revisor
Erhvervs Consult Revision & Rådgivning
CVR: 27394027

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 forpligtelsen 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 åles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og 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 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

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Omfatter et sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets tilgang og ændringer på anlægsaktiver, herunder fortjene-ste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendomme indregnes til dagsværdien pr. balancedagen. Opskrivningshenlæggelser indregnes under egenkapitalen som "Reserve for opskrivninger".

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi og efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 sat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

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 beskatningsregler, 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede selskaber, 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-73.075	46.931
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	0
Resultat af ordinær primær drift		-73.075	46.931
Andre finansielle indtægter		12.418	81
Øvrige finansielle omkostninger		-111.941	-75.169
Ordinært resultat før skat		-172.598	-28.157
Skat af årets resultat	1	38.000	7.278
Årets resultat		-134.598	-20.879
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-134.598	-20.879
I alt		-134.598	-20.879

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		3.200.000	3.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.200.000	3.200.000
Anlægsaktiver i alt		3.200.000	3.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	20.794
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.498	154.965
Andre tilgodehavender		8.068	23.964
Tilgodehavender i alt		9.566	199.723
Likvide beholdninger		11.690	24.752
Omsætningsaktiver i alt		21.256	224.475
Aktiver i alt		3.221.256	3.424.475

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		619.336	619.336
Overført resultat		-648.696	-514.098
Egenkapital i alt		50.640	185.238
Hensættelse til udskudt skat		33.737	71.737
Hensatte forpligtelser i alt		33.737	71.737
Gæld til realkreditinstitutter		1.213.595	1.353.106
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.213.595	1.353.106
Gæld til realkreditinstitutter		82.000	22.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.676	2.159
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.771.504	1.777.210
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.947	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		33.157	3.025
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.923.284	1.814.394
Gældsforpligtelser i alt		3.136.879	3.167.500
Passiver i alt		3.221.256	3.424.475

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	619.336	-514.098	0	185.238
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-134.598		-134.598
Egenkapital, ultimo	80.000	619.336	-648.696	0	50.640

Selskabets registrerede kapital har været uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-38.000	-7.278
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-38.000</u>	<u>-7.278</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.459.518
Tilgang	121.146
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>2.580.664</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	619.336
Opskrivninger ultimo	<u>619.336</u>
Af- og nedskrivning primo	-25.115
Årets afskrivning	25.115
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.000</u>

Ejendomsværdi 201 udgør i alt kr. 2.300.000. Ejendommen er udbudt til salg for kr. 4.500.000.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.295.595	82.000	1.213.595	900.000
	<u>1.295.595</u>	<u>82.000</u>	<u>1.213.595</u>	<u>900.000</u>

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed indenfor fast ejendom og andre kapitalaktiver.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lucio Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for de sambeskattede selskaber for de eventuelle forpligtelser til indeholdt kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeningen er tinglyst hæftelse med t.kr. 40. Herudover er tinglyst pantebrev til Nykredit til sikkerhed for realkreditgæld nom. t.kr. 1.295, bogført værdi t.kr. 3.200 for ejendommen.