

SK Properties ApS

Gyldendalsvej 20, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 34 08 55 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2018.

Steve Klein
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SK Properties 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 5. maj 2018

Direktion

Steve Jussi Klein

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i SK Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SK Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorerets Ethiske 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.

København, den 5. maj 2018

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Lotte Nørskov

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32825

Selskabsoplysninger

Selskabet	SK Properties ApS Gyldendalsvej 20 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 34 08 55 79
	Stiftet: 12. december 2011
	Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steve Jussi Klein
Revisor	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsejendom inden for fast ejendom og andre kapitalaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør -112 t.kr. mod -23 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets ejendom er fuldt udlejet for det kommende regnskabsår, hvorfor selskabets ledelse forventer at positivt resultat for det kommende år.

I forbindelse med årets underskud har selskabet tabt mere end halvdelen af sin kapital, og er derfor omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. I den forbindelse er det besluttet, at selskabets moderselskab yder et skattefrit tilskud for reetablering af egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SK Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Properties 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-53.995	8.687
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-89.194</u>	<u>-89.626</u>
Resultat før skat	-143.189	-80.939
1 Skat af årets resultat	<u>31.502</u>	<u>57.733</u>
Årets resultat	<u>-111.687</u>	<u>-23.206</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-111.687</u>	<u>-23.206</u>
Disponeret i alt	<u>-111.687</u>	<u>-23.206</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	3.200.000	3.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.200.000	3.200.000
Anlægsaktiver i alt	3.200.000	3.200.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	82.250	0
Tilgodehavende selskabsskat	31.502	17.807
Tilgodehavender i alt	113.752	17.807
Likvide beholdninger	31.760	369
Omsætningsaktiver i alt	145.512	18.176
Aktiver i alt	3.345.512	3.218.176

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	5.747	2.434
Egenkapital i alt	85.747	82.434
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	136.254	136.254
Hensatte forpligtelser i alt	136.254	136.254
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.054.912	1.134.460
Deposita	116.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.170.912	1.134.460
Gældsforpligtelser	82.000	82.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.625	20.897
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.793.501	1.740.948
Anden gæld	22.473	21.183
Periodeafgrænsningsposter	29.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.952.599	1.865.028
Gældsforpligtelser i alt	3.123.511	2.999.488
Passiver i alt	3.345.512	3.218.176
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-31.502	-17.807
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-39.926</u>
	<u>-31.502</u>	<u>-57.733</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	71.495	72.217
Andre finansielle omkostninger	<u>17.699</u>	<u>17.409</u>
	<u>89.194</u>	<u>89.626</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	<u>2.580.664</u>	<u>2.580.664</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>2.580.664</u>	<u>2.580.664</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	<u>619.336</u>	<u>619.336</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>619.336</u>	<u>619.336</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	2.434	-29.360
Årets overførte overskud eller underskud	-111.687	-23.206
Skattefri koncerntilskud	115.000	55.000
	<u>5.747</u>	<u>2.434</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.136.912	1.216.460
Heraf forfalder inden for 1 år	-82.000	-82.000
	<u>1.054.912</u>	<u>1.134.460</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>736.000</u>	<u>818.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.137 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.200 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lucio Holding ApS, CVR-nr. 32 44 09 83 som administrationsselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 95 t.kr.

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