

SK Properties ApS

Gyldendalsvej 20, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 34 08 55 79

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2017.

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 25. maj 2017

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 2016 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 25. maj 2017

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Lotte Nørskov
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	SK Properties ApS Gyldendalsvej 20 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 34 08 55 79
	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

Det ordinære resultat efter skat udgør -23.206 mod -134.598 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets har tabt egenkapital, 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af forkert anvendelse af regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Grunde og bygninger er præsenteret som investeringsejendomme.

Ovenstående ændringer har medført en forøgelse af årets resultat før skat med 0 kr., mens årets resultat efter skat, balancesummen samt egenkapital er uændrede for begge år.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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 kildeskatter 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.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	8.687	-73.075
Andre finansielle indtægter	0	12.418
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-89.626</u>	<u>-111.941</u>
Resultat før skat	-80.939	-172.598
1 Skat af årets resultat	<u>57.733</u>	<u>38.000</u>
Årets resultat	<u>-23.206</u>	<u>-134.598</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-23.206</u>	<u>-134.598</u>
Disponeret i alt	<u>-23.206</u>	<u>-134.598</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.498
Tilgodehavende selskabsskat	18.147	142.433
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>8.068</u>
Tilgodehavender i alt	<u>18.147</u>	<u>151.999</u>
Likvide beholdninger	<u>369</u>	<u>11.690</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>18.516</u>	<u>163.689</u>
Aktiver i alt	<u>3.218.516</u>	<u>3.363.689</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	2.434	-29.360
Egenkapital i alt	82.434	50.640
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	136.254	176.170
Hensatte forpligtelser i alt	136.254	176.170
 Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.134.460	1.213.595
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.134.460	1.213.595
Gældsforpligtelser	82.000	82.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.897	32.678
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.740.948	1.771.504
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	33.155
Selskabsskat	340	0
Anden gæld	21.183	3.947
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.865.368	1.923.284
Gældsforpligtelser i alt	2.999.828	3.136.879
 Passiver i alt	 3.218.516	 3.363.689
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-17.807	0
Årets regulering af udskudt skat	-39.926	-38.000
	<u>-57.733</u>	<u>-38.000</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	72.217	95.182
Andre finansielle omkostninger	17.409	16.759
	<u>89.626</u>	<u>111.941</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	2.580.664	2.459.519
Tilgang i årets løb	0	121.145
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2016	<u>2.580.664</u>	<u>2.580.664</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	619.336	619.336
Årets regulering til dagsværdi	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>619.336</u>	<u>619.336</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	80.000	80.000
	80.000	80.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-29.360	105.238
Årets overførte overskud eller underskud	-23.206	-134.598
Skattefri koncerntilskud	55.000	0
	2.434	-29.360
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.216.460	1.295.595
Heraf forfalder inden for 1 år	-82.000	-82.000
	1.134.460	1.213.595
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	818.000	900.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 1.216 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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