

SK-R Invest ApS

**Skæppestien 2
4030 Tune**

CVR-nr. 37 11 56 65

**Årsrapport for 2018
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. maj 2019

Signe Krogh-Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for SK-R Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 23. maj 2019

Direktion

Signe Krogh-Rasmussen
adm. direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

SK-R Invest ApS
Skæppestien 2
4030 Tune

CVR-nr.: 37 11 56 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 20. september 2015

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Greve

Direktion

Signe Krogh-Rasmussen, adm. direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve investering i og udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 114.003, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 80.555.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SK-R Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice. Beløb til vedligeholdelse, som opkræves over huslejen, omkostningsføres i resultatopgørelsen og indregnes som en hensat forpligtelse.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier: Restværdien er sat til 20% af anskaffelsesprisen udover grundprisen og den forventede brugstid er 40år

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40 år	6.174.713

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		448.597	306.518
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		448.597	306.518
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-96.201</u>	<u>-94.121</u>
Resultat før finansielle poster		352.396	212.397
Finansielle indtægter	2	0	73
Finansielle omkostninger	3	<u>-206.238</u>	<u>-188.602</u>
Resultat før skat		146.158	23.868
Skat af årets resultat	4	<u>-32.155</u>	<u>-5.455</u>
Årets resultat		<u>114.003</u>	<u>18.413</u>
Overført resultat		<u>114.003</u>	<u>18.413</u>
		<u>114.003</u>	<u>18.413</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.146.713	6.166.914
Materielle anlægsaktiver	5	6.146.713	6.166.914
Anlægsaktiver i alt		6.146.713	6.166.914
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	11.163
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.188	7.063
Udsendt skatteaktiv		0	23.275
Periodeafgrænsningsposter		42.034	47.640
Tilgodehavender		49.222	89.141
Omsætningsaktiver i alt		49.222	89.141
Aktiver i alt		6.195.935	6.256.055

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		30.555	-83.448
Egenkapital	6	<u>80.555</u>	<u>-33.448</u>
Hensættelse til udskudt skat		8.880	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.880</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.558.099	3.718.281
Prioritetsgæld, privat pantebrev		416.685	464.655
Privat gældsbevis		550.800	604.536
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.525.584</u>	<u>4.787.472</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	307.212	319.032
Banker		254.054	233.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.975	38.531
Mellemregninger		647.433	415.672
Anden gæld		35.358	158.574
Periodeafgrænsningsposter		49.284	41.930
Deposita		284.600	294.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.580.916</u>	<u>1.502.031</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.106.500</u>	<u>6.289.503</u>
Passiver i alt		<u>6.195.935</u>	<u>6.256.055</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>96.201</u>	<u>94.121</u>
	<u>96.201</u>	<u>94.121</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger og installationer	<u>96.201</u>	<u>94.121</u>
	<u>96.201</u>	<u>94.121</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>73</u>
	<u>0</u>	<u>73</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>206.238</u>	<u>188.602</u>
	<u>206.238</u>	<u>188.602</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>32.155</u>	<u>5.455</u>
	<u>32.155</u>	<u>5.455</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018	6.261.035
Tilgang i årets løb	<u>76.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>6.337.035</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	94.121
Årets afskrivninger	<u>96.201</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>190.322</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>6.146.713</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-83.448	-33.448
Årets resultat	0	114.003	114.003
Egenkapital 31. december 2018	50.000	30.555	80.555

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.912.195	3.736.737	178.638	2.810.575
Prioritetsgæld, privat pantebrev	509.169	464.655	47.970	184.562
Privat gældsbrief	712.008	631.404	80.604	228.384
	5.133.372	4.832.796	307.212	3.223.521

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SK-R Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og tinglyste private pantebreve, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.175

Selskabet har udstedt ejer- og afgiftspantebreve for i alt kr. 2.050.000 i ovenstående grunde og bygninger og driftsmateriel. Heraf er deponeret kr. 2.050.000 til sikkerhed for bankgæld og leasinggæld.