

SK-R Invest ApS

**Skæppestien 2
4030 Tune**

CVR-nr. 37 11 56 65

**Årsrapport for 2017
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. maj 2018

Signe Krogh-Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 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 29. maj 2018

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 2017

Stiftet: 20. september 2015

Regnskabsår: 2. 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 18.413, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 33.448.

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 2017 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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40 år	6.166.914 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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 gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		306.518	-9.676
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		306.518	-9.676
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-94.121</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		212.397	-9.676
Finansielle indtægter	2	73	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-188.602</u>	<u>-120.915</u>
Resultat før skat		23.868	-130.591
Skat af årets resultat	4	<u>-5.455</u>	<u>28.730</u>
Årets resultat		<u>18.413</u>	<u>-101.861</u>
Overført resultat		<u>18.413</u>	<u>-101.861</u>
		<u>18.413</u>	<u>-101.861</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.166.914	5.389.853
Materielle anlægsaktiver	5	<u>6.166.914</u>	<u>5.389.853</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.166.914</u>	<u>5.389.853</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.163	12.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.063	0
Andre tilgodehavender		0	148.071
Udskudt skatteaktiv		23.275	28.730
Periodeafgrænsningsposter		47.640	53.245
Tilgodehavender		<u>89.141</u>	<u>242.546</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>264</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>89.141</u>	<u>242.810</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.256.055</u></u>	<u><u>5.632.663</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-83.448	-101.861
Egenkapital	6	-33.448	-51.861
Gæld til realkreditinstitutter		3.718.281	3.309.882
Privat pantebrev		464.655	509.169
Privat gældsbevis		604.536	685.140
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.787.472	4.504.191
Gæld til realkreditinstitutter	7	193.914	146.779
Banker	7	233.792	42.186
Kreditinstitutter	7	44.514	41.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.531	232.440
Gæld til associerede virksomheder		388.804	464.517
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		26.868	0
Anden gæld		239.178	80.604
Periodeafgrænsningsposter		41.930	0
Deposita		294.500	172.500
Kortfristede gældsforpligtelser		1.502.031	1.180.333
Gældsforpligtelser i alt		6.289.503	5.684.524
Passiver i alt		6.256.055	5.632.663
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	94.121	0
	<u>94.121</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	73	0
	<u>73</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	188.602	120.915
	<u>188.602</u>	<u>120.915</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	5.455	-28.730
	<u>5.455</u>	<u>-28.730</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	5.389.853
Tilgang i årets løb	<u>871.182</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>6.261.035</u>
Årets afskrivninger	<u>94.121</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>94.121</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>6.166.914</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	-101.861	-51.861
Årets resultat	0	18.413	18.413
Egenkapital 31. december 2017	50.000	-83.448	-33.448

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2017 kr.	2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.916.519	2.695.310
Mellem 1 og 5 år	801.762	614.572
Langfristet del	3.718.281	3.309.882
Inden for et år	193.914	146.779
	3.912.195	3.456.661
Prioritetsgæld, privat pantebrev		
Efter 5 år	249.254	269.476
Mellem 1 og 5 år	215.401	239.693
Langfristet del	464.655	509.169
Inden for et år	44.514	41.307
Kortfristet del	44.514	41.307
	509.169	550.476

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	2017	2016
	kr.	kr.
Privat gældsbev		
Efter 5 år	282.120	282.120
Mellem 1 og 5 år	322.416	403.020
Langfristet del	<u>604.536</u>	<u>685.140</u>
Inden for et år	80.604	80.604
Øvrig kortfristet anden gæld	158.574	0
Kortfristet del	<u>239.178</u>	<u>80.604</u>
	<u>843.714</u>	<u>765.744</u>

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SK-R Holding ApS ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 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, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.166

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr.450.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet kr. 450.000 er deponeret til sikkerhed for prioritets- og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i nuværende og fremtidige erhvervelser efter reglerne om virksomhedspant (flydende pant).