

# **SK-R Invest ApS**

**Skæppestien 2  
4030 Tune**

**CVR-nr. 37 11 56 65**

**Årsrapport for 2015/16  
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. maj 2017

---

Signe Krogh-Rasmussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 20. september 2015 - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. september 2015 - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. september 2015 - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016/17 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 15. maj 2017

### **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: 20. september - 31. december  
Stiftet: 20. september 2015  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemsted: Greve

### Direktion

Signe Krogh-Rasmussen, adm. direktør

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 15. maj 2017 på selskabets adresse.

## **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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 101.861, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 51.861.

### **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 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2015/16 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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:

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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.



## **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.

### **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 20. september 2015 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-9.676</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-9.676</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-9.676</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-9.676</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-120.915</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-130.591</b>
Skat af årets resultat	2	<u>28.730</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-101.861</u></u></b>
Overført resultat		<u>-101.861</u>
		<b><u><u>-101.861</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>5.389.853</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>5.389.853</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.389.853</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.500
Andre tilgodehavender		148.071
Udskudt skatteaktiv		28.730
Periodeafgrænsningsposter		<u>53.245</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>242.546</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>264</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>242.810</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.632.663</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		<u>-101.861</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>-51.861</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.309.882
Prioritetsgæld, privat pantebrev		509.169
Privat gældsbevis		<u>685.140</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>4.504.191</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	268.690
Banker		42.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		232.440
Gæld til associerede virksomheder		464.517
Deposita		<u>172.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.180.333</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.684.524</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.632.663</u></b>
Eventualposter m.v.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>120.915</u>
	<b><u>120.915</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>-28.730</u>
	<b><u>-28.730</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 20. september 2015	0
Tilgang i årets løb	<u>5.389.853</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>5.389.853</u>
Af- og nedskrivninger 20. september 2015	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>5.389.853</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 20. september 2015	0	0	0
Årets resultat	0	-101.861	-101.861
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>50.000</b>	<b>-101.861</b>	<b>-51.861</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 20. september 2015	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.456.661	146.779	2.695.310
Prioritetsgæld, privat pantebrev	0	509.169	41.307	269.476
Privat gældsbev	0	685.140	80.604	282.120
	<b>0</b>	<b>4.650.970</b>	<b>268.690</b>	<b>3.246.906</b>

### 6 Eventualposter m.v.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 5.389

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).