

SK-R Invest ApS

**Skæppestien 2
4030 Tune**

CVR-nr. 37 11 56 65

Årsrapport for 2022

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. juni 2023

Signe Krogh-Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 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 12. juni 2023

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

Telefon: 23615333

CVR-nr.: 37 11 56 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 20. september 2015

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted:

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.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 188.643, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 821.694.

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 2022 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

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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	%

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspri- sen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 netrealisationsværdi.

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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		526.221	583.211
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		526.221	583.211
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-97.337</u>	<u>-97.337</u>
Resultat før finansielle poster		428.884	485.874
Finansielle omkostninger	2	<u>-185.651</u>	<u>-177.416</u>
Resultat før skat		243.233	308.458
Skat af årets resultat	3	<u>-54.590</u>	<u>-68.318</u>
Årets resultat		<u>188.643</u>	<u>240.140</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>188.643</u>	<u>240.140</u>
		<u>188.643</u>	<u>240.140</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>5.842.735</u>	<u>5.940.072</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.842.735</u>	<u>5.940.072</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.842.735</u>	<u>5.940.072</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.230	2.913
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	9.907
Periodeafgrænsningsposter		<u>52.085</u>	<u>36.431</u>
Tilgodehavender		<u>62.315</u>	<u>49.251</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>62.315</u>	<u>49.251</u>
Aktiver i alt		<u>5.905.050</u>	<u>5.989.323</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>771.694</u>	<u>583.051</u>
Egenkapital		<u>821.694</u>	<u>633.051</u>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>109.061</u>	<u>90.749</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>109.061</u>	<u>90.749</u>
Ansvarlig lånekapital		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.810.575	3.002.523
Privat gældsbev.		228.384	308.988
Huslejedeposita		<u>296.000</u>	<u>296.600</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.334.959</u>	<u>3.608.111</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	272.551	269.133
Banker		253.665	213.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.188	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		961.316	859.612
Skyldigt sambeskatningsbidrag		37.874	52.156
Anden gæld		46.996	194.503
Periodeafgrænsningsposter		<u>63.746</u>	<u>68.822</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.639.336</u>	<u>1.657.412</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.974.295</u>	<u>5.265.523</u>
Passiver i alt		<u>5.905.050</u>	<u>5.989.323</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	583.051	633.051
Årets resultat	0	188.643	188.643
Egenkapital 31. december 2022	50.000	771.694	821.694

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	342.911	392.911
Årets resultat	0	240.140	240.140
Egenkapital 31. december 2021	50.000	583.051	633.051

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>97.337</u>	<u>97.337</u>
	<u>97.337</u>	<u>97.337</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger og installationer	<u>97.337</u>	<u>97.337</u>
	<u>97.337</u>	<u>97.337</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	36.017	33.062
Andre finansielle omkostninger	148.038	144.354
Rentetillæg selskabsskat	<u>1.596</u>	<u>0</u>
	<u>185.651</u>	<u>177.416</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	36.278	50.006
Årets udskudte skat	<u>18.312</u>	<u>18.312</u>
	<u>54.590</u>	<u>68.318</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		6.421.844
Tilgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>6.421.844</u>

Noter

	<u>Grunde og bygninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	481.772
Årets afskrivninger	<u>97.337</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>579.109</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>5.842.735</u></u>

Noter**5 Hensættelse til udskudt skat**

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	<u>109.061</u>	<u>90.749</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>109.061</u>	<u>90.749</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.191.051	3.002.522	191.947	2.199.302
Privat gældsbev	389.592	308.988	80.604	0
Huslejedeposita	296.600	296.000	0	0
	3.877.243	3.607.510	272.551	2.199.302

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SK-R Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbyttet, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og tinglyste private pantebrev, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 5.940

Selskabet har udstedt ejer- og afgiftspantebrev 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.