

SK-R Invest ApS

**Skæppestien 2
4030 Tune**

CVR-nr. 37 11 56 65

**Årsrapport for 2021
(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. juni 2022

Signe Krogh-Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 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 27. juni 2022

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 2021

Stiftet: 20. september 2015

Regnskabsår: 6. 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 240.140, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 633.051.

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 2021 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. 30.700 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.

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'.

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.

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 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.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		583.211	535.152
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		583.211	535.152
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-97.337</u>	<u>-100.729</u>
Resultat før finansielle poster		485.874	434.423
Finansielle omkostninger	2	<u>-177.416</u>	<u>-184.400</u>
Resultat før skat		308.458	250.023
Skat af årets resultat	3	<u>-68.318</u>	<u>-55.166</u>
Årets resultat		<u>240.140</u>	<u>194.857</u>
Overført resultat		<u>240.140</u>	<u>194.857</u>
		<u>240.140</u>	<u>194.857</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.940.072	6.037.409
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.940.072</u>	<u>6.037.409</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.940.072</u>	<u>6.037.409</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.913	2.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.907	20.938
Periodeafgrænsningsposter		36.431	42.035
Tilgodehavender		<u>49.251</u>	<u>65.598</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>49.251</u>	<u>65.598</u>
Aktiver i alt		<u>5.989.323</u>	<u>6.103.007</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		583.051	342.911
Egenkapital		633.051	392.911
Hensættelse til udskudt skat		90.749	72.437
Hensatte forpligtelser i alt		90.749	72.437
Ansvarlig lånekapital		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.002.523	3.191.051
Prioritetsgæld, privat pantebrev		0	309.285
Privat gældsbev		308.988	389.592
Huslejedeposita		296.600	296.600
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.608.111	4.186.528
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	269.133	321.484
Banker		213.186	206.394
Gæld til tilknyttede virksomheder		859.612	726.550
Selskabsskat		52.156	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	17.593
Anden gæld		194.503	118.811
Periodeafgrænsningsposter		68.822	60.299
Kortfristede gældsforpligtelser		1.657.412	1.451.131
Gældsforpligtelser i alt		5.265.523	5.637.659
Passiver i alt		5.989.323	6.103.007

Egenkapitaloppgørelse

	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

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	148.054	198.054
Årets resultat	0	194.857	194.857
Egenkapital 31. december 2020	50.000	342.911	392.911

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>97.337</u>	<u>100.729</u>
	<u>97.337</u>	<u>100.729</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger og installationer	<u>97.337</u>	<u>100.729</u>
	<u>97.337</u>	<u>100.729</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.062	29.529
Andre finansielle omkostninger	<u>144.354</u>	<u>154.871</u>
	<u>177.416</u>	<u>184.400</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	50.006	16.852
Årets udskudte skat	<u>18.312</u>	<u>38.314</u>
	<u>68.318</u>	<u>55.166</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2021	6.421.844
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>6.421.844</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	384.435
Årets afskrivninger	<u>97.337</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>481.772</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>5.940.072</u></u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.558.100	3.191.052	188.529	2.402.134
Prioritetsgæld, privat pantebrev	416.686	0	0	0
Privat gældsbrief	550.800	389.592	80.604	67.176
Huslejedeposita	296.600	296.600	0	0
	4.822.186	3.877.244	269.133	2.469.310

6 Eventualforpligtelser

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.

7 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 2020 udgør t.kr. 5.940

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.