



SK Ejendomsudvikling ApS

Vidtskue Vej 12
7100 Vejle
CVR-nr. 38732307

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.04.2021

Søren Bruun
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SK Ejendomsudvikling ApS

Vidtskue Vej 12

7100 Vejle

CVR-nr.: 38732307

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Søren Bruun, direktør

Kim Branick, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for SK Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16.04.2021

Direktion

Søren Bruun
direktør

Kim Branick
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SK Ejendomsudvikling ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SK Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 16.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af udlejningsejendomme, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabet har indgået en underskrevet overdragelsesaftale i december 2020 vedrørende datterselskabet Fortehusene ApS. Ledelsen vurderer, at effektueringen af aftalen medfører, at proventet fra aftalen forøger egenkapitalen med ca. 14.000.000 kr., og at proventet regnskabs teknisk således kan bogføres i årsrapporten 2021.

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Indvirkningen på årsregnskabet af praksisændringen er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

De mellem balancedagen og regnskabsafleggelsen gennemførte tiltag til undgåelse af spredning af COVID-19, forrykker ikke vurderingen af årsrapporten for 2020, da der ikke er forhold som vil få effekt på årsregnskabet.

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 285.542 | (264) |
| Andre driftsomkostninger | | (375.000) | 0 |
| Driftsresultat | | (89.458) | (264) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 11.178.357 | 0 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 1.120.474 | 153.500 |
| Andre finansielle indtægter | | 4.285 | 0 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | (1.459.900) | (168.600) |
| Andre finansielle omkostninger | | (66.837) | (8.439) |
| Resultat før skat | | 10.686.921 | (23.803) |
| Skat af årets resultat | 1 | 105.189 | 4.131 |
| Årets resultat | | 10.792.110 | (19.672) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 3.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | 7.792.110 | (19.672) |
| Resultatdisponering | | 10.792.110 | (19.672) |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 0 | 2.738.470 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 0 |
| Materielle aktiver | 2 | 0 | 2.738.470 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 8.470.436 | 112.000 |
| Udskudt skat | | 105.189 | 0 |
| Finansielle aktiver | 3 | 8.575.625 | 112.000 |
| Anlægsaktiver | | 8.575.625 | 2.850.470 |
| Aktiver bestemt for salg | | 3.732.438 | 0 |
| Varebeholdninger | | 3.732.438 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 26.752.236 | 26.240.280 |
| Andre tilgodehavender | | 180.000 | 74.672 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 5.237 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 179.150 |
| Tilgodehavender | | 26.932.236 | 26.499.339 |
| Likvide beholdninger | | 1.122.035 | 281.818 |
| Omsætningsaktiver | | 31.786.709 | 26.781.157 |
| Aktiver | | 40.362.334 | 29.631.627 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 0 | 375.149 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 8.350.436 | 0 |
| Overført overskud eller underskud | | 48.228 | 606.554 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 3.000.000 | 0 |
| Egenkapital | | 11.448.664 | 1.031.703 |
| Udskudt skat | | 189 | 106.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 189 | 106.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4 | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Deposita | | 0 | 40.800 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 13.889.481 | 13.437.499 |
| Anden gæld | | 24.000 | 15.625 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 13.913.481 | 13.493.924 |
| Gældsforpligtelser | | 28.913.481 | 28.493.924 |
| Passiver | | 40.362.334 | 29.631.627 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for opskrivninger kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. |
|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|--|--|
| Egenkapital primo | 50.000 | 375.149 | 0 | 606.554 | 0 |
| Tilbageførsel af opskrivninger | 0 | (480.960) | 0 | 0 | 0 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 105.811 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 8.350.436 | (558.326) | 3.000.000 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 0 | 8.350.436 | 48.228 | 3.000.000 |

| | I alt kr. |
|--------------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo | 1.031.703 |
| Tilbageførsel af opskrivninger | (480.960) |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 105.811 |
| Årets resultat | 10.792.110 |
| Egenkapital ultimo | 11.448.664 |

Noter

1 Skat af årets resultat

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Ændring af udskudt skat | (105.189) | 189 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 917 |
| Refusion i sambeskatning | 0 | (5.237) |
| | (105.189) | (4.131) |

2 Materielle aktiver

| | Grunde og bygninger kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|
| Kostpris primo | 2.257.510 | 0 |
| Tilgange | 5.000 | 625.000 |
| Afgange | (2.262.510) | (625.000) |
| Kostpris ultimo | 0 | 0 |
| Opskrivninger primo | 480.960 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | (480.960) | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 0 |

3 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 112.000 |
| Tilgange | 48.000 |
| Afgange | (40.000) |
| Kostpris ultimo | 120.000 |
| Andel af årets resultat | 8.350.436 |
| Opskrivninger ultimo | 8.350.436 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 8.470.436 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|---|-----------------|-----------------|------------------------|
| Vejlevej 307 ApS | Vejle | ApS | 100 |
| Fortehusene ApS | Vejle | ApS | 100 |
| Lillenæs Boliger ApS | Vejle | ApS | 100 |

4 Gæld til tilknyttede virksomheder

Lånet er fra långiveres side uopsigelig og forfalder ved udløb 15. november 2022. Lånet forrentes med 5% p.a. i hele perioden.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Developer ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Praksisændringen medfører en forøgelse af indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder med 2.672 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 2.672 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 2.672 t.kr. Balancesummen forøges med 2.672 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2020 forøges med 2.672 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet

sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|-------|
| Bygninger | 25 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 år |

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til

regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.