

SK2 Ejendom ApS
CVR-nr. 32570968

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10.09.2013.

Dirigent

Navn: Connie Skovgaard Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.06.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SK2 Ejendom ApS
Sørby Parkvej 20
4200 Slagelse

CVR-nr.: 32570968
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.07.2012 - 30.06.2013

Direktion

Peer Bülow Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 for SK2 Ejendom 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. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2012 - 30.06.2013 for opfyldt. Endvidere indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 10.09.2013

Direktion

Peer Bülow Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i SK2 Ejendom ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for SK2 Ejendom ApS for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2400 DK, Review af regnskaber, og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 10.09.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 487 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Selskabet ejer og udlejer fast ejendom. Ejendommene er værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor forrentningskravet er fastsat efter det generelle renteniveau samt en individuel vurdering.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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 klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		750.208	334
Af- og nedskrivninger		(5.017)	0
Driftsresultat		745.191	334
Andre finansielle indtægter		838	0
Andre finansielle omkostninger		(96.790)	(135)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		649.239	199
Skat af ordinært resultat	1	(162.530)	(50)
Årets resultat		486.709	149
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		486.709	149
		486.709	149

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		7.340.531	7.341
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>20.068</u>	<u>25</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>7.360.599</u>	<u>7.366</u>
 Anlægsaktiver		 <u>7.360.599</u>	 <u>7.366</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 <u>0</u>	 <u>1</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1</u>
 Likvide beholdninger		 <u>92.296</u>	 <u>238</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>92.296</u>	 <u>239</u>
 Aktiver		 <u><u>7.452.895</u></u>	 <u><u>7.605</u></u>

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125
Overført overskud eller underskud		842.593	356
Egenkapital		967.593	481
Udskudt skat	4	43.771	31
Hensatte forpligtelser		43.771	31
Gæld til realkreditinstitutter		5.251.247	5.499
Anden gæld		300.000	950
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.551.247	6.449
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	241.323	141
Skyldig selskabsskat		149.896	23
Anden gæld		427.802	413
Periodeafgrænsningsposter		71.263	67
Kortfristede gældsforpligtelser		890.284	644
Gældsforpligtelser		6.441.531	7.093
Passiver		7.452.895	7.605
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	355.884	480.884
Årets resultat	0	486.709	486.709
Egenkapital ultimo	125.000	842.593	967.593

Noter

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	149.896	23
Ændring af udskudt skat	12.634	27
	<u>162.530</u>	<u>50</u>
	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.340.531	25.085
Kostpris ultimo	<u>7.340.531</u>	<u>25.085</u>
Årets afskrivninger	0	(5.017)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(5.017)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.340.531</u>	<u>20.068</u>
	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
3. Virksomhedskapital	<u>Antal</u>	
Ordinære anparter	125	1.000,00
	<u>125</u>	<u>125.000</u>
	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> t.kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	57.031	44
Gældsforpligtelser	(13.260)	(13)
	<u>43.771</u>	<u>31</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011/12 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012/13 kr.	Restgæld efter 5 år 2012/13 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	141	241.323	5.251.247	4.276.639
Anden gæld	0	0	300.000	0
	141	241.323	5.551.247	4.276.639

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P. B. Ejendomsinvest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Hæftelsen udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.341 t.kr.