

SK2 Ejendom ApS
CVR-nr. 32570968

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.09.2014

Dirigent

Navn: Connie Skovgaard Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	8
Balance pr. 30.06.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SK2 Ejendom ApS
Sørby Parkvej 20
4200 Slagelse

CVR-nr.: 32570968

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.07.2013 - 30.06.2014

Direktion

Peer Bülow

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 for SK2 Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2013 - 30.06.2014 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 25.09.2014

Direktion

Peer Bülow

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SK2 Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SK2 Ejendom ApS for regnskabsperioden 01.07.2013 – 30.06.2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 25.09.2014

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 623 t.kr., hvilket ledelsen anser for 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. Grundet udviklingen i det finansielle marked har selskabet i 2013/14 valgt at benytte afkastprocenter i niveauet 8-9%.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Årligt foretages en individuel måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år samt en ejendomsspecifik afkastprocent.

Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i den effektive rente på 10-årige statsobligationer med tillæg af individuelle risikotillæg.

Den anvendte afkastprocent pr. 30.06.2014 er 8-9%.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		888.540	751
Af- og nedskrivninger		(5.017)	(5)
Driftsresultat		883.523	746
Andre finansielle indtægter		1.064	1
Andre finansielle omkostninger		(66.871)	(97)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		817.716	650
Skat af ordinært resultat	1	(194.430)	(163)
Årets resultat		623.286	487
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		623.286	487
		623.286	487

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		7.340.531	7.341
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.051	20
Materielle anlægsaktiver	2	<u>7.355.582</u>	<u>7.361</u>
 Anlægsaktiver		 <u>7.355.582</u>	 <u>7.361</u>
 Likvide beholdninger		 <u>276.758</u>	 <u>92</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>276.758</u>	 <u>92</u>
 Aktiver		 <u>7.632.340</u>	 <u>7.453</u>

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125
Overført overskud eller underskud		1.465.880	843
Egenkapital		<u>1.590.880</u>	<u>968</u>
Udskudt skat	4	49.292	44
Hensatte forpligtelser		<u>49.292</u>	<u>44</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.007.268	5.251
Anden gæld		0	300
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.007.268</u>	<u>5.551</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	243.529	241
Skyldig selskabsskat		188.909	150
Anden gæld		467.012	428
Periodeafgrænsningsposter		85.450	71
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>984.900</u>	<u>890</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.992.168</u>	<u>6.441</u>
Passiver		<u>7.632.340</u>	<u>7.453</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	842.594	967.594
Årets resultat	0	623.286	623.286
Egenkapital ultimo	125.000	1.465.880	1.590.880

Noter

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	188.909	150
Ændring af udskudt skat	10.774	13
Effekt af ændrede skattesatser	(5.253)	0
	<u>194.430</u>	<u>163</u>
		Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar
	Grunde og bygninger	kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.340.531	25.085
Kostpris ultimo	<u>7.340.531</u>	<u>25.085</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(5.017)
Årets afskrivninger	0	(5.017)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(10.034)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.340.531</u>	<u>15.051</u>
		Pålydende værdi
	Antal	kr.
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Virksomhedskapital		
Ordinære anparter	125	125.000
	<u>125</u>	<u>125.000</u>
		2013/14
	kr.	2012/13
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	60.960	57
Gældsforpligtelser	(11.668)	(13)
	<u>49.292</u>	<u>44</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2012/13 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013/14 kr.	Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	241	243.529	5.007.268	4.028.104
	241	243.529	5.007.268	4.028.104

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P.B. Ejendomsinvest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom 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.