

SK EJENDOMSSELSKAB ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/05/2015

Søren Koch

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SK EJENDOMSSELSKAB ApS
Billehavevænget 15
5210 Odense NV

CVR-nr: 29846278
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

REVISIONSFIRMAET JAN CHRISTIANSEN STATS-AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Vestre Engvej 3

Bogense

DK Danmark

CVR-nr: 27619096

P-enhed: 1010423046

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2014 for SK Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23/04/2015

Direktion

Søren Koch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SK EJENDOMSSELSKAB ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SK EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Bogense, 23/04/2015

Jan Christiansen
Statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET JAN CHRISTIANSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsbesiddelse, herunder drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på DKK 179.381 samt den økonomiske udvikling i selskabet anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SK Ejendomsselskab ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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.

Resultatopgørelse

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes med udgangspunkt i en årlig vurdering af ejendommens forventede fremtidige

afkast i form af lejeindtægter fratrukket forventede driftsudgifter. Nettoafkastet kapitaliseres med en for markedet aktuel forrentningsprocent for tilsvarende ejendomme. Den deraf følgende værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

Øvrige Materielle anlægsaktiver måles til akkumulerede kostpriser med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over den forventede brugstid.

Aktiver med anskaffelsessum under den skattemæssige grænse for straksafskrivning, 12.600 kr. afskrives i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne prove-nu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår

mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancen, måles til balancenens valutakurs. Forskellen mellem balancenens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat		362.612	154.563
Resultat af ordinær primær drift		362.612	154.563
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-57.390	-26.593
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.181	0
Andre finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .		-21.195	-60.766
Andre finansielle omkostninger		-52.357	-20.517
Ordinært resultat før skat		233.851	46.687
Ekstraordinært resultat før skat		233.851	46.687
Skat af årets resultat	1	-54.470	-10.043
Årets resultat		179.381	36.644
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		179.381	36.644
I alt		179.381	36.644

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme		2.780.963	2.829.231
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.780.963	2.829.231
Anlægsaktiver i alt		2.780.963	2.829.231
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		33.783	45.918
Andre tilgodehavender		1.839	0
Tilgodehavender i alt		35.622	45.918
Likvide beholdninger		15.067	8.124
Omsætningsaktiver i alt		50.689	54.042
Aktiver i alt		2.831.652	2.883.273

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		419.901	240.520
Egenkapital i alt	3	544.901	365.520
Hensættelse til udskudt skat	4	178.164	138.015
Hensatte forpligtelser i alt		178.164	138.015
Gæld til realkreditinstitutter		1.575.495	1.002.301
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.575.495	1.002.301
Gæld til realkreditinstitutter		18.320	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		386.551	1.264.721
Skyldig selskabsskat		14.321	14.316
Anden gæld		113.900	98.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		533.092	1.377.437
Gældsforpligtelser i alt		2.108.587	2.379.738
Passiver i alt		2.831.652	2.883.273

Noter

1. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	14.321	14.316
Refusion - sambeskatning	0	-45.918
Ændring af udskudt skat	40.149	41.645
	<u>54.470</u>	<u>10.043</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	2.033.711
Tilgang	233.559
Afgang	-218.560
Kostpris ultimo	<u>2.038.710</u>
Opskrivninger primo	795.520
Årets opskrivning	-53.267
Opskrivninger ultimo	<u>742.253</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.780.963</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2014 DKK 1.840.000	

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	240.520		365.520
Årets resultat		179.381		179.381
Udbetalt udbytte				
Henlagt til udbytte				
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>419.901</u>		<u>544.901</u>

Anpartskapitalen består af 125 anparter á nominelt DKK 1.000.

4. Hensættelse til udskudt skat

	kr.	kr.
Hensættelse, primo	138.015	96.370
Regulering af hensættelse	40.149	41.645
	178.164	138.015

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfaldt 2-5 år kr.	Afdrag næste år kr.	Ialt nominal gæld kr.	Kursværdi kr.
Gæld til realkreditinstitutter	244.366	18.320	1.589.391	1.593.815
	244.366	18.320	1.589.391	1.593.815

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

De samlede beløb fremgår af årsrapporten for Søren Koch Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatning.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld TDKK 1.593 er tinglust pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 2.781 TDKK.

8. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Søren Koch Holding ApS, Billeshavevænget 15, 5210 Odense NV.

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller 5% af anpartskabskapitalen:

Søren Koch Holding ApS, Billeshavevænget 15, 5210 Odense NV.

Øvrige nærtstående parter

Koch Ejendomsselskab A/S, Billeshavevænget 15, 5210 Odense NV, søsterselskab.

Søren Koch, Billeshavevænget 15, 5210 Odense NV, direktør og hovedanpartshaver.

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter omfatter udlån samt renter heraf.

Transaktioner gennemføres på markedsvilkår.