



**CHRISTENSEN  
KJÆRULFF**

**PERSONLIGT ENGAGEMENT**

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

**Skelmosevej 10 ApS  
Sølystvej 57, 8600 Silkeborg**

**CVR nr. 12938837**

**Årsrapport  
1. maj - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling / 2016

Ulrik Thalbitzer-Foldskov  
dirigent



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

**RGD** RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

### **Selskabets adresse**

Skelmosevej 10 ApS  
Sølystvej 57  
8600 Silkeborg



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Skelmosvej 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. maj 2016

**Direktion**

Ulrik Thalbitzer-Foldskov



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Skelmosevej 10 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skelmosevej 10 ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisionshandlinger 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

København, den 19. maj 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og udvikling af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses efter forholdene for tilfredsstillende.

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2016.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skelmosvej 10 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 risici og tab, der fremkommer indenårsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag 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.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### Skat af årets resultat - fortsat

##### *Sambeskatning*

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Ulrik Thalbitzer-Foldskov Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme værdiansættes til dagsværdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skelmosevej 10 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, udbytter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

#### Gældsforpligtelser

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. maj - 31. december**

Noter	2015	2014/15
	01/05 - 31/12	01/05 - 30/4
	kr.	kr.
Bruttoresultat	<u>661.994</u>	<u>893.669</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>661.994</b>	<b>893.669</b>
Regulering dagsværdi ejendomme	<u>7.000.000</u>	<u>-802.500</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.661.994</b>	<b>91.169</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	133.670	0
Finansielle indtægter	0	10.239
Finansielle omkostninger	<u>608.180</u>	<u>74.775</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>7.187.484</b>	<b>26.633</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-1.585.548</u>	<u>-18.045</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>5.601.936</u></b>	<b><u>8.588</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	11.861.085	0
Overført resultat	<u>-6.259.149</u>	<u>8.588</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>5.601.936</u></b>	<b><u>8.588</u></b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

	2015 01/05 - 31/12 kr.	2014/15 01/05 - 30/4 kr.
Noter		
2 Investeringsejendom	<u>25.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>25.000.000</u></b>	<b><u>18.000.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>25.000.000</u></b>	<b><u>18.000.000</u></b>
Andre tilgodehavender	0	14.635
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.724</u>	<u>10.724</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>10.724</u></b>	<b><u>25.359</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>294.378</u></b>	<b><u>15.459</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>305.102</u></b>	<b><u>40.818</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>25.305.102</u></b>	<b><u>18.040.818</u></b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

	2015 01/05 - 31/12 kr.	2014/15 01/05 - 30/4 kr.
3 <b>Selskabskapital</b>	<u>504.000</u>	<u>504.000</u>
4 <b>Overført resultat</b>	<u>5.616.153</u>	<u>11.875.302</u>
5 <b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
6 <b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u><b>6.120.153</b></u>	<u><b>12.379.302</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	4.038.577	2.520.424
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<u><b>4.038.577</b></u>	<u><b>2.520.424</b></u>
Prioritetsgæld	9.869.509	2.255.272
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>9.869.509</u>	<u>2.255.272</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	442.091	248.808
Kassekredit	1.968.850	0
Gæld tilknyttede selskaber	2.196.600	0
Selskabsskat	162.455	141.060
Anden gæld	506.867	495.952
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>5.276.863</u>	<u>885.820</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<u><b>15.146.372</b></u>	<u><b>3.141.092</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><b>25.305.102</b></u>	<u><b>18.040.818</b></u>
7 Eventualposter m.v.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

	2015 01/05 - 31/12 kr.	2015 01/05 - 30/4 kr.
<b>1 - Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	67.395	187.060
Regulering af udskudt skat	1.518.153	-169.015
	<b>1.585.548</b>	<b>18.045</b>
<b>2 - Investeringsejendom</b>		
Saldo 1. maj	9.065.273	9.065.273
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>9.065.273</b>	<b>9.065.273</b>
Opskrivninger 1. maj	8.934.727	9.737.227
Årets opskrivninger	7.000.000	-802.500
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>15.934.727</b>	<b>8.934.727</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.000.000</b>	<b>18.000.000</b>
<b>3 - Selskabskapital</b>		
Saldo 1. maj	504.000	504.000
<b>Saldo 31. december</b>	<b>504.000</b>	<b>504.000</b>
<b>4 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. maj	11.875.302	11.866.714
Overført i henhold til resultatdisponering	-6.259.149	8.588
<b>Saldo 31. december</b>	<b>5.616.153</b>	<b>11.875.302</b>
<b>5 - Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo 1. maj	0	0
Udbetalt i året	-11.861.085	0
Overført i henhold til resultatdisponering	11.861.085	0
<b>Saldo 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Noter - fortsat**

	2015 01/05 - 31/12 kr.	2015 01/05 - 30/4 kr.
<b>6 - Egenkapital i alt</b>		
Saldo 1. maj	12.379.302	12.370.714
Hævet udbytte	0	0
Årets resultat	5.601.936	8.588
<b>Saldo 31. december</b>	<b>17.981.238</b>	<b>12.379.302</b>

**7 - Eventualposter m.v.**  
Ingen.**8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er deponeret følgende:

Pant i selskabets ejendom kr. 10.379.000 med en regnskabsmæssig værdi på kr. 25.000.000.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ulrik Thalbitzer-Foldskov

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-187567735346

IP: 83.92.64.10

24-05-2016 kl. 15:44:09 UTC

NEM ID 

## John Mikkelsen

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1277991615279

IP: 212.98.75.202

25-05-2016 kl. 13:52:45 UTC

NEM ID 

## Ulrik Thalbitzer-Foldskov

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-187567735346

IP: 83.92.64.10

26-05-2016 kl. 07:11:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MBA2G-CB00N-3HEDN-JFOSO-J6MEO-HN3QJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>