

# **KELDSKOV ApS**

Amaliegade 8  
1256 København K

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/04/2017**

---

**Klaus Sørensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KELDSKOV ApS  
Amaliegade 8  
1256 København K

CVR-nr: 31177618  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
DK Danmark

CVR-nr: 33771231  
P-enhed: 1016959517

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Keldskov ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03/04/2017

**Direktion**

John Schwartzbach

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KELDSKOV ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KELDSKOV ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

København, 03/04/2017

Mads Melgaard  
statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 33771231

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og drift af fast ejendom, herunder skovdrift, og dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 138.874, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 28.554.836.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Regnskabsgrundlag

Selskabet har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har ikke haft betydning for årsrapporten.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til bygninger samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og skovarealer.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger, scrapværdi 75%	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Installationer	10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på baggrund af den senest noterede salgskurs.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for kort og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		626.453	790.311
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer .....		-286.009	-315.850
Andre eksterne omkostninger .....		-294.742	-183.117
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>45.702</b>	<b>291.344</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-55.813	-7.094.563
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-10.111</b>	<b>-6.803.219</b>
Andre finansielle indtægter .....		192.958	74.771
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-2.942	-176.065
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>179.905</b>	<b>-6.904.513</b>
Skat af årets resultat .....	3	-41.031	-32.663
<b>Årets resultat .....</b>		<b>138.874</b>	<b>-6.937.176</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		138.874	-6.937.176
<b>I alt .....</b>		<b>138.874</b>	<b>-6.937.176</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		25.793.399	25.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		81.227	130.439
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>25.874.626</b>	<b>25.930.439</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.124.121	2.305.982
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.124.121</b>	<b>2.305.982</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.998.747</b>	<b>28.236.421</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		24.159	19.528
Udsudte skatteaktiver .....		8.925	10.117
Andre tilgodehavender .....		91.954	22.586
Periodeafgrænsningsposter .....		0	3.685
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>125.038</b>	<b>55.916</b>
Likvide beholdninger .....		687.450	379.045
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>812.488</b>	<b>434.961</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>28.811.235</b>	<b>28.671.382</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		175.000	175.000
Overført resultat .....		28.379.836	28.240.962
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>28.554.836</b>	<b>28.415.962</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		147.194	129.236
Skyldig selskabsskat .....		39.839	30.066
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		69.366	96.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>256.399</b>	<b>255.420</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>256.399</b>	<b>255.420</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>28.811.235</b>	<b>28.671.382</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	175.000	28.240.962	28.415.962
Årets resultat .....		138.874	138.874
Egenkapital, ultimo .....	175.000	28.379.836	28.554.836

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	6.601	2.427.273
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.446	25.539
Installationer	37.766	24.767
Skov	0	4.616.984
	<b>55.813</b>	<b>7.094.563</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	59.387
Andre finansielle omkostninger	2.942	116.678
	<b>2.942</b>	<b>176.065</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets aktuelle skat	39.839	30.066
Årets udskudte skat	1.192	2.597
	<b>41.031</b>	<b>32.663</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	32.946.110	446.458
Årets tilgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>32.946.110</b>	<b>446.458</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.146.110	316.019
Årets afskrivninger	6.601	49.212
Årets nedskrivninger	0	0
<b>Ned- og afskrivninger 31. december</b>	<b>7.152.711</b>	<b>365.231</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.793.399</b>	<b>81.227</b>
<b>Afskrives over</b>	<b>100 År</b>	<b>5-10 År</b>

#### 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Værdipapirer 2016 DKK.
Kostpris 1. januar	2.366.184
Årets til-og afgang	-306.683
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.059.501</b>
Dagsværdiregulering 1. januar	-60.202
Årets dagsværdiregulering	124.823
<b>Dagsværdiregulering 31. december</b>	<b>64.621</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.124.121</b>