



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**SKALNÆS APS**

**GL. SKIVEVEJ 76A, 8800 VIBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. juni 2023

---

**Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen**

**CVR-NR. 42 23 86 43**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Skalnæs ApS Gl. Skivevej 76A 8800 Viborg
	CVR-nr.: 42 23 86 43 Stiftet: 22. marts 2021 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Benny Tolstrup Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Skalnæs 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. juni 2023

Direktion:

---

Benny Tolstrup

---

Palle Munk Kjeldgaard-  
Christiansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Skalnæs ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Skalnæs ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

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

Viborg, den 3. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, køb, opførelse og udlejning af investerings-ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
DRIFTSRESULTAT.....		279.389	371.806
Andre finansielle omkostninger.....		-25.939	-90.737
RESULTAT FØR SKAT.....		253.450	281.069
Skat af årets resultat.....	1	-56.128	-63.209
ÅRETS RESULTAT.....		197.322	217.860
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		197.322	217.860
I ALT.....		197.322	217.860

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		17.100.558	14.297.990
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>17.100.558</b>	<b>14.297.990</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.100.558</b>	<b>14.297.990</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	30.000
Andre tilgodehavender.....		368.122	17.250
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>368.122</b>	<b>47.250</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>368.122</b>	<b>47.250</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.468.680</b>	<b>14.345.240</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		415.182	217.860
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>915.182</b>	<b>717.860</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		80.331	24.203
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>80.331</b>	<b>24.203</b>
Ansvarlig lånekapital.....		5.900.000	5.900.000
Deposita.....		5.100	5.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>5.905.100</b>	<b>5.905.100</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		9.934.517	7.558.771
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		3.800	3.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.750	8.000
Gæld til associerede virksomheder.....		500.000	0
Selskabsskat.....		0	39.006
Anden gæld.....		118.000	88.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.568.067</b>	<b>7.698.077</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>16.473.167</b>	<b>13.603.177</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.468.680</b>	<b>14.345.240</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	217.860	717.860
Forslag til resultatdisponering.....		197.322	197.322
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>500.000</b>	<b>415.182</b>	<b>915.182</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	39.006		
Regulering af udskudt skat.....	56.128	24.203		
	<b>56.128</b>	<b>63.209</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2022.....		14.297.991		
Tilgang.....		2.802.567		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>17.100.558</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>17.100.558</b>		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Investerings- ejendomme		
Dagsværdi 31. december 2022.....		17.100.558		
Investeringsejendomme består af 1 investeringsejendom beliggende i Skals.				
Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi, hvis der ikke foreligger et pålideligt grundlag for en afkastbaseret model til opgørelse af dagsværdien, opgøres investeringsejendomme til kostpris.				
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	5.900.000	0	5.900.000	5.900.000
Deposita.....	5.100	0	5.100	5.100
	<b>5.905.100</b>	<b>0</b>	<b>5.905.100</b>	<b>5.905.100</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 9.591 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 17.101 tkr.				
		2022	2021	
 <b>Medarbejderforhold</b>				 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skalnæs ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.