



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**

**22. MARTS - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. april 2022

---

**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 22. marts - 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: 22. marts - 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 22. marts - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. marts - 31. december 2021.

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 13. april 2022

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 22. marts - 31. december 2021 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 13. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Preben Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32221

## 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 22. MARTS - 31. DECEMBER

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

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		14.297.990
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>14.297.990</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.297.990</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		30.000
Andre tilgodehavender.....		17.250
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>47.250</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>47.250</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.345.240</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		500.000
Overført resultat.....		217.860
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>717.860</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		24.203
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>24.203</b>
Ansvarlig lånekapital.....		5.900.000
Deposita.....		5.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>5.905.100</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		7.558.771
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		3.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.000
Selskabsskat.....		39.006
Anden gæld.....		88.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.698.077</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.603.177</b>
<b>PASSIVER.....</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 22. marts 2021.....	500.000	0	500.000
Forslag til resultatdisponering.....		217.860	217.860
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>500.000</b>	<b>217.860</b>	<b>717.860</b>

## NOTER

	2021 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	39.006	
Regulering af udskudt skat.....	24.203	
	<b>63.209</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>2</b>
	Investerings- ejendomme	
Tilgang.....	14.297.990	
Kostpris 31. december 2021.....	<b>14.297.990</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	 <b>14.297.990</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
	Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2021.....	14.297.990	
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 2021 gæld i alt	Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital.....	5.900.000	0
Deposita.....	5.100	0
	<b>5.905.100</b>	<b>0</b>
		<b>5.905.100</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 7.396 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 14.298 tkr.		
	<b>2021</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>		 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skalnæs ApS for 2021 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 følgende regnskabspraksis.

## 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 nominal værdi.