
Skimmedevej 10 A/S

Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 31 07 98 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/09 2013

2013
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2012 - 30. april 2013 6

Balance 30. april 2013 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2012 - 30. april 2013 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 for Skimmedevej 10 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30. september 2013

Direktion

Hasse Rasmussen

Filip Dyvekær

Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen
formand

Hasse Rasmussen

Carsten Brandt

Niels Ralund

Filip Dyvekær

Inger Dyvekær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skimmedevej 10 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skimmedevej 10 A/S for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 30. september 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Kurt Lund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skimmedevej 10 A/S
Ahlgade 60 2. sal
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 07 98 61
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse

Peter Guldager Christiansen, formand
Hasse Rasmussen
Carsten Brandt
Niels Ralund
Filip Dyvekær
Inger Dyvekær

Direktion

Hasse Rasmussen
Filip Dyvekær

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63, 4300 Holbæk
Milnersvej 43, 3400 Hillerød

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Beretning

Årsrapporten for Skimmedevej 10 A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af fast ejendom og hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et underskud på DKK 1.573.741, og selskabets balance pr. 30. april 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 6.825.909.

Selskabet har hermed tabt sin kapital. Det skal i tilknytning hertil anføres at aktionærerne har stillet ansvarlig lånekapital til rådighed med DKK 9,5 mio. Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Under hensyntagen til den ansvarlige lånekapital udgør kapitalgrundlaget DKK 2,7 mio.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav i intervallet 5-9%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til ca. 7,5% på grundlag af det forventede lejeniveau. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

For regnskabsåret 2013/14 forventes et underskud.

Selskabets ultimative ejere har samtidig givet tilsagn om at sikre, at selskabet har den fornødne likviditet til at gennemføre driften i det kommende år.

Resultatopgørelse 1. maj 2012 - 30. april 2013

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Bruttofortjeneste		2.357.130	2.004.207
Personaleomkostninger	1	-262.165	-72.855
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-152.066	-207.133
Resultat før finansielle poster		1.942.899	1.724.219
Finansielle indtægter		296	930
Finansielle omkostninger	3	-3.081.343	-2.439.453
Resultat før skat		-1.138.148	-714.304
Skat af årets resultat	4	-435.593	176.441
Årets resultat		-1.573.741	-537.863

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.573.741	-537.863
		-1.573.741	-537.863

Balance 30. april 2013

Aktiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Investeringsejendomme	6	46.210.323	46.210.323
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	272.534
Materielle anlægsaktiver		46.210.323	46.482.857
Anlægsaktiver		46.210.323	46.482.857
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		474.675	214.477
Andre tilgodehavender		0	52.402
Udskudt skatteaktiv	7	1.000.000	1.618.918
Periodeafgrænsningsposter		32.300	32.300
Tilgodehavender		1.506.975	1.918.097
Likvide beholdninger		175.393	242.117
Omsætningsaktiver		1.682.368	2.160.214
Aktiver		47.892.691	48.643.071

Balance 30. april 2013

Passiver

	Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-7.325.909	-5.752.168
Egenkapital		-6.825.909	-5.252.168
Ansvarlig lånekapital		9.500.000	9.500.000
Langfristet gæld	8	9.500.000	9.500.000
Kreditinstitutter		41.400.000	41.400.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		142.400	142.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		367.533	371.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.735.719	1.397.762
Anden gæld		1.572.948	1.083.233
Kortfristet gæld		45.218.600	44.395.239
Gældsforpligtelser		54.718.600	53.895.239
Passiver		47.892.691	48.643.071
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	-5.752.168	-5.252.168
Årets resultat	0	-1.573.741	-1.573.741
Egenkapital 30. april	500.000	-7.325.909	-6.825.909

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2012 - 30. april 2013

	Note	2012/13	2011/12
		DKK	DKK
Årets resultat		-1.573.741	-537.863
Reguleringer	11	3.668.706	2.469.215
Ændring i driftskapital	12	230.608	483.825
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.325.573	2.415.177
Renteindbetalinger og lignende		296	930
Renteudbetalinger og lignende		-3.034.343	-2.381.953
Pengestrømme fra ordinær drift		-708.474	34.154
Betalt selskabsskat		183.325	292.421
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-525.149	326.575
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-744.543
Salg af materielle anlægsaktiver		120.468	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		120.468	-744.543
Ændring af mellemværende tilknyttede virksomheder		337.957	326.139
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		337.957	326.139
Ændring i likvider		-66.724	-91.829
Likvider 1. maj		242.117	333.946
Likvider 30. april		175.393	242.117
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		175.393	242.117
Likvider 30. april		175.393	242.117

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	240.115	68.801
Pensioner	18.630	4.140
Andre omkostninger til social sikring	2.974	360
Andre personaleomkostninger	446	-446
	262.165	72.855
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	152.400	207.133
Gevinst og tab ved afhændelse	-334	0
	152.066	207.133
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	361.282	328.560
Andre finansielle omkostninger	2.720.061	2.110.893
	3.081.343	2.439.453
4 Skat af årets resultat		
Koncernintern skat	-183.325	-292.421
Årets udskudte skat	618.918	115.980
	435.593	-176.441

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	1.143.000
Afgang i årets løb	<u>-173.000</u>
Kostpris 30. april	<u>970.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	870.466
Årets afskrivninger	152.400
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-52.866</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>970.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>0</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	<u>46.210.323</u>
Kostpris 30. april	<u>46.210.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>46.210.323</u>

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	333.468	417.000
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-1.847.183	-2.035.918
Overført til udskudt skatteaktiv	1.513.715	1.618.918
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	1.513.715	1.618.918
Nedskrivning til vurderet værdi	-513.715	0
Regnskabsmæssig værdi	<u>1.000.000</u>	<u>1.618.918</u>

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Ansvarlig lånekapital

Mellem 1 og 5 år	9.500.000	9.500.000
Langfristet del	9.500.000	9.500.000
Inden for 1 år	0	0
	<u>9.500.000</u>	<u>9.500.000</u>

Selskabets aktionær har stillet ansvarlig lånekapital til rådighed med DKK 9,5 mio. Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer. Gælden kan opsiges af kreditor med to års varsel.

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 51.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	46.210.323	46.210.323
Eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.		

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

A/S L/Ejendom II, Ahlgade 60, Holbæk

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	DKK	DKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-296	-930
Finansielle omkostninger	3.081.343	2.439.453
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	152.066	207.133
Skat af årets resultat	435.593	-176.441
	<u>3.668.706</u>	<u>2.469.215</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-207.796	-192.960
Ændring i leverandører m.v.	438.404	676.785
	<u>230.608</u>	<u>483.825</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Skimmedevej 10 A/S for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra lejere. Indtægten indregnes i resultatopgørelsen, for den periode regnskabet omfatter.

Omkostninger

Omkostninger indeholder ejendomsforsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er baseret på grundlag af en vurdering af et markedsbaseret forrentningskrav til investeringsejendomme herunder ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand. Nettoindtægten - beregnet som budgetterede lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med det fastsatte markedsbaserede afkastkrav.

Som konsekvens af, at investeringsejendomme måles til dagsværdi, foretages der ikke systematiske afskrivninger på disse.

Ejendomme, der forventes afhændet i løbet af det efterfølgende regnskabsår, er overført fra anlægs- til omsætningsaktiver.

Regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskat.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Regnskabspraksis

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af posten "likvide midler".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.