
Skimmedevej 10 A/S
Årsrapport for 2014/15
(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 31 07 98 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/9 2015

Peter Guldager
Christiansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2014 - 30. april 2015 6

Balance 30. april 2015 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2014 - 30. april 2015 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2014/15.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30. september 2015

Direktion

Hasse Rasmussen

Bestyrelse

Filip Dyvekær
formand

Hasse Rasmussen

Peter Guldager Christiansen

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 2014 - 30. april 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 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 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Jette Jensen
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

Filip Dyvekær, formand
Hasse Rasmussen
Peter Guldager Christiansen

Direktion

Hasse Rasmussen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Beretning

Årsrapporten for Skimmedevej 10 A/S for 2014/15 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 2014/15 udviser et underskud på DKK 3.284, og selskabets balance pr. 30. april 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 6.537.490.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet med udgangspunkt i et afkastkrav på 8 %. Afkastkrav er fastsat på grundlag af det aktuelle 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.

Resultatopgørelse 1. maj 2014 - 30. april 2015

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Bruttofortjeneste		2.825.686	-6.060.391
Finansielle indtægter		730	18.485
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.829.700</u>	<u>-3.314.831</u>
Resultat før skat		-3.284	-9.356.737
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>156.040</u>
Årets resultat		<u>-3.284</u>	<u>-9.200.697</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-3.284</u>	<u>-9.200.697</u>
		<u>-3.284</u>	<u>-9.200.697</u>

Balance 30. april 2015

Aktiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Investeringsejendomme	5	38.210.323	38.210.323
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		38.210.323	38.210.323
Anlægsaktiver		38.210.323	38.210.323
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.197	49.094
Andre tilgodehavender		3.026.372	679.209
Udskudt skatteaktiv	7	791.240	1.000.000
Periodeafgrænsningsposter		48.000	25.200
Tilgodehavender		3.873.809	1.753.503
Likvide beholdninger		417.479	301.312
Omsætningsaktiver		4.291.288	2.054.815
Aktiver		42.501.611	40.265.138

Balance 30. april 2015

Passiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		-7.137.490	-7.134.207
Egenkapital	6	-6.537.490	-6.534.207
Kreditinstitutter		41.400.000	41.400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.379.156	699.904
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.539.696	3.907.974
Anden gæld		720.249	791.467
Kortfristet gæld		49.039.101	46.799.345
Gældsforpligtelser		49.039.101	46.799.345
Passiver		42.501.611	40.265.138
Finansielle forhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	600.000	-7.134.206	-6.534.206
Årets resultat	0	-3.284	-3.284
Egenkapital 30. april	600.000	-7.137.490	-6.537.490

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2014 - 30. april 2015

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Årets resultat		-3.284	-9.200.697
Reguleringer	10	2.828.970	11.140.306
Ændring i driftskapital	11	417.569	-864.639
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		3.243.255	1.074.970
Renteindbetalinger og lignende		730	18.485
Renteudbetalinger og lignende		-2.968.300	-3.288.231
Pengestrømme fra ordinær drift		275.685	-2.194.776
Betalt selskabsskat		208.760	156.040
Pengestrømme fra driftsaktivitet		484.445	-2.038.736
Ændring af mellemværende tilknyttede virksomheder		-368.278	2.172.255
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-9.500.000
Kapitalforhøjelse		0	9.492.400
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-368.278	2.164.655
Ændring i likvider		116.167	125.919
Likvider 1. maj		301.312	175.393
Likvider 30. april		417.479	301.312
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		417.479	301.312
Likvider 30. april		417.479	301.312

Noter til årsrapporten

1 Finansielle forhold

Som følge af selskabets finansielle stilling har der løbende været drøftelser med selskabets pengeinstitut med henblik på at sikre finansiering af selskabets fortsatte drift. Pengeinstituttet har konstruktivt medvirket til en genforhandling af lånevilkår til gavn for selskabet. Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan realisere et positivt resultat for 2015/16 og dermed sikre tilstrækkelig likviditet til servicering af de nuværende kreditfaciliteter.

Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	162.482	390.295
Andre finansielle omkostninger	<u>2.667.218</u>	<u>2.924.536</u>
	<u>2.829.700</u>	<u>3.314.831</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>-156.040</u>
	<u>0</u>	<u>-156.040</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	<u>970.000</u>
Kostpris 30. april	<u>970.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	<u>970.000</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>970.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>0</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	46.210.323
Kostpris 30. april	46.210.323
Værdireguleringer 1. maj	-8.000.000
Værdireguleringer 30. april	-8.000.000
Regnskabsmæssig værdi 30. april	38.210.323

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Markedsleje reguleringen er fastlagt til 8 % med udgangspunkt i den nuværende lejeindtægt.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	7,5	8,0	8,5
Dagsværdi	40.757.000	38.210.000	35.962.000
Ændring i dagsværdi	2.547.000	0	-2.248.000

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 600 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. maj	600.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	100.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. april	600.000	600.000	500.000	500.000	500.000

7 Hensættelse til udskudt skat

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-1.148.022	-1.426.532
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.530.038	-1.729.122
Overført til udskudt skatteaktiv	2.678.060	3.155.654
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	2.678.060	3.155.654
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.886.820	-2.155.654
Regnskabsmæssig værdi	791.240	1.000.000

8 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	38.210.323	38.210.323
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Eventualforpligtelser

Noter til årsrapporten

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A/S L/Ejendom II, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 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

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-730	-18.485
Finansielle omkostninger	2.829.700	3.314.831
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	0	8.000.000
Skat af årets resultat	0	-156.040
	2.828.970	11.140.306

11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-2.329.065	-246.529
Ændring i leverandører m.v.	2.746.634	-618.110
	417.569	-864.639

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Skimmedevej 10 A/S for 2014/15 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 2014/15 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til drift af udlejningsejendomme.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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

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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 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 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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.