

SkyEstate ApS
Roskildevej 6, 7100 Vejle

Årsrapport for
1. juli 2015 - 30. juni 2016

CVR-nr. 31 94 89 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. september 2016.

Jan Kølbek
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for SkyEstate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. august 2016

Direktion

Jan Kølbek

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i SkyEstate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SkyEstate ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Vejle, den 31. august 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SkyEstate ApS
Roskildevej 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 31 94 89 40
Stiftet: 30. januar 2009
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
8. regnskabsår

Direktion

Jan Kølbek

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Modervirksomhed

Kølbek Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsinvestering og -udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 293.678 kr. mod 355.901 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 106.135 kr. mod 221.630 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SkyEstate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, vareforbrug, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende ejendomme.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter SkyEstate ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten for 2016 er 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld, gæld til pengeinstitutter, modtagne forudbetaling fra kunder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	293.678	355.901
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.321	-120.643
Andre driftsomkostninger	-23.646	0
Driftsresultat	209.711	235.258
Andre finansielle indtægter	4.373	1.761
1 Øvrige finansielle omkostninger	-123.269	-144.889
Resultat før skat	90.815	92.130
2 Skat af årets resultat	15.320	129.500
Årets resultat	106.135	221.630
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	106.135	221.630
Disponeret i alt	106.135	221.630

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	6.657.812	14.321.779
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.657.812</u>	<u>14.321.779</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.657.812</u>	<u>14.321.779</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	165.685	0
	Udskidte skatteaktiver	15.174	0
	Tilgodehavende selskabsskat	7.446	7.300
	Andre tilgodehavender	250.311	0
	Tilgodehavender i alt	<u>438.616</u>	<u>7.300</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>150.000</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>150.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.524.972</u>	<u>2.587.481</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.963.588</u>	<u>2.744.781</u>
	Aktiver i alt	<u>9.621.400</u>	<u>17.066.560</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	458.681	352.546
	Egenkapital i alt	<u>583.681</u>	<u>477.546</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	397.645	395.568
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>397.645</u>	<u>395.568</u>
	Gæld til pengeinstitutter	0	122.586
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	132.548	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.258	7.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.402.820	16.003.928
	Anden gæld	94.448	59.932
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.640.074</u>	<u>16.193.446</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.037.719</u>	<u>16.589.014</u>
	Passiver i alt	<u>9.621.400</u>	<u>17.066.560</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	122.781	144.889
Andre finansielle omkostninger	488	0
	<u>123.269</u>	<u>144.889</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-146	-7.300
Årets regulering af udskudt skat	-15.174	0
Regulering af tidligere års skat	0	-122.200
	<u>-15.320</u>	<u>-129.500</u>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	21.044.337	20.924.337
Tilgang i årets løb	0	120.000
Afgang i årets løb	-13.803.646	0
Kostpris 30. juni	<u>7.240.691</u>	<u>21.044.337</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-6.722.558	-6.601.915
Årets af-/nedskrivninger	-60.321	-120.643
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	6.200.000	0
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>-582.879</u>	<u>-6.722.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>6.657.812</u>	<u>14.321.779</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	352.546	130.916
Årets overførte resultat	<u>106.135</u>	<u>221.630</u>
	<u>458.681</u>	<u>352.546</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kølbek Holding ApS, CVR-nr. 29772738 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.