

Skovgade 28 ApS
Næssundvej 213, 7980 Vils

CVR-nr. 33 37 09 70

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2016.

Erling Bruun Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Skovgade 28 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vils, den 3. december 2016

Direktion

Ole Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Skovgade 28 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skovgade 28 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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.

Thisted, den 3. december 2016

BRANDT **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skovgade 28 ApS Næssundvej 213 7980 Vils
	Telefon: 97931422 Telefax: 97931758
	CVR-nr.: 33 37 09 70 Stiftet: 10. december 2010 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Ole Larsen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt al i forbindelse dermed bestående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende på trods af underskuddet og svarer til det forventede.

I regnskabsåret er der foretaget væsentlige ombygninger/forbedringer af selskabets bygninger. Arbejdet er på balancetidspunktet ikke endelig afsluttet og er derfor fortsat præsenteret som materielle anlægsaktiver under udførelse.

En væsentlig del af ejendommen er udlejet pr. balancedagen men først med indflytning efter balancedagen.

Den forventede udvikling

Der forventes en forbedret indtjening i det kommende regnskabsår som følge af udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovgade 28 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger. I regnskabsåret indeholder bruttotab udelukkende andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og driftsudgifter på ejendom.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 er ikke afskrevet i regnskabsåret, da udlejningsejendommen ikke er taget i brug til udlejning på statustidspunktet.

Der er ikke øvrige materielle anlægsaktiver.

Selskabet har valgt at indregne indirekte omkostninger i kostprisen, der kan henføres til ombygning af ejendommen og som vedrører ombygningsperioden indtil aktivet er klar til brug.

De indirekte omkostninger består af el, varme og særskilte tegnede forsikringer. Endvidere er indregnet finansieringsomkostninger af ekstern finansiering (byggelån).

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 Skovgade 28 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttotab	-88.902	-5.010
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.358
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-24.468</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	-113.370	-3.652
2 Skat af årets resultat	<u>25.007</u>	<u>804</u>
Årets resultat	<u>-88.363</u>	<u>-2.848</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-88.363</u>	<u>-2.848</u>
Disponeret i alt	<u>-88.363</u>	<u>-2.848</u>

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	6.436.681	1.825.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.436.681</u>	<u>1.825.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.436.681</u>	<u>1.825.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.541	1.041
4	Udskudte skatteaktiver	13.797	290
	Andre tilgodehavender	108.125	0
	Periodeafgrænsningsposter	7.895	0
	Tilgodehavender i alt	<u>142.358</u>	<u>1.331</u>
	Likvide beholdninger	<u>342</u>	<u>3.994</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>142.700</u>	<u>5.325</u>
	Aktiver i alt	<u>6.579.381</u>	<u>1.830.325</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	180.000	81.000
6	Overført resultat	231.637	-10.372
	Egenkapital i alt	411.637	70.628
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	500.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	500.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	5.381.395	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.968	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	204.383	1.754.697
	Anden gæld	9.998	5.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.667.744	1.759.697
	Gældsforpligtelser i alt	6.167.744	1.759.697
	Passiver i alt	6.579.381	1.830.325
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	24.468	0
	<u>24.468</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat (koncernrefusion)	-11.500	-858
Årets regulering af udskudt skat	-13.507	54
	<u>-25.007</u>	<u>-804</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. oktober 2015		1.825.000
Tilgang		4.611.681
Afgang		<u>0</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>6.436.681</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>6.436.681</u>
Renteomkostninger indgår i kostprisen med		<u>160.798</u>

Noter

	30/9 2016	30/9 2015		
4. Udskudte skatteaktiver				
Udskudte skatteaktiver 1. oktober 2015	290	527		
Udskudt skat af årets resultat	13.507	-237		
	13.797	290		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	-44.459	0		
Omsætningsaktiver	-1.737	0		
Fremført underskud fra tidligere år	59.993	290		
	13.797	290		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	81.000	81.000		
Kontant kapitaludvidelse	99.000	0		
	180.000	81.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	-10.372	0		
Kontant kapitalforhøjelse	330.372	-7.524		
Årets overførte overskud eller underskud	-88.363	-2.848		
	231.637	-10.372		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	30/9 2016	30/9 2015
Ansvarlig lånekapital	0	0	500.000	0
	0	0	500.000	0

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 6.437 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Silverstone Invest ApS, CVR-nr. 31 77 32 96 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.