

## Saltebakken 29 ApS

Chr. Filtenborgs Plads 1

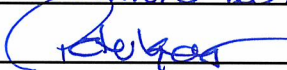
8000 Aarhus C

CVR nr. 35 03 47 06

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 9 MARS 2017



(dirigent)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra 1. januar - 31. december 2016 for Saltebakken 29 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. marts 2017

### Direktion:

  
Jens Bjerg Sørensen

  
Peter Kjær

### Til kapitalejeren i Saltebakken 29 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Saltebakken 29 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

-Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

---

-Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

-Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

-Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

-Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 9. marts 2017

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 30 70 02 28



Claus Hammer-Pedersen  
statsaut. revisor



Morten Friis  
statsaut. revisor

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

---

### **Selskabet**

Saltebakken 29 ApS  
Chr. Filtenborgs Plads 1  
DK-8000 Aarhus C

Telefon: 87 34 58 00  
CVR-nr.: 35 03 47 06  
Hjemsted: Aarhus

### **Direktion**

Jens Bjerg Sørensen  
Peter Kjær

### **Revision**

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab

### **Ejerforhold**

Selskabet ejes fuldt ud af Aktieselskabet Schouw & Co., Aarhus.

### **Selskabets hovedaktivitet**

Saltebakken 29 ApS ejer en større ejendom i Frederikshavn, hvor der arbejdes med projekt udvikling.

### **Udvikling i regnskabsåret**

I 2016 blev der godkendt lokalplan, som muliggør opførelse af 17.300 m<sup>2</sup> etagebyggeri til boliger samt 4.100 m<sup>2</sup> til erhverv.

Årets resultat blev et underskud på 560.793 kr., og egenkapitalen pr. 31. december 2016 udgør 9.442.513 kr.

### **Forventninger til fremtiden**

For 2017 forventes et resultat på niveau med 2016.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling efter regnskabsårets udløb.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

Årsrapporten for Saltebakken 29 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ingen af ovenstående ændringer har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter husleje vedr. udlejningsejendom som måles ekskl. moms.

#### **Produktionsomkostninger**

Omfatter af- og nedskrivninger af udlejningsejendomme samt omkostninger til vedligeholdelse af bygningerne.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser i forbindelse med sambeskatningen.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Saltebakken 29 ApS er sambeskattet med Aktieselskabet Schouw & Co.

### **Balancen**

#### **Generelt om indregning og måling**

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 enkel regnskabspost nedenfor.



### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger herunder udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid. Bygningernes forventede brugstid vurderes til 20 år.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af risiko for tab på individuel basis.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til netto realisationsværdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes anvendt.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning	0	-
1 Produktionsomkostninger	<u>(467.822)</u>	<u>(689.000)</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>(467.822)</b>	<b>(689.000)</b>
Administrationsomkostninger	<u>(175.012)</u>	<u>(217.132)</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>(642.834)</b>	<b>(906.132)</b>
2 Finansielle indtægter	0	3
3 Finansielle omkostninger	<u>(76.480)</u>	<u>(162.578)</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>(719.314)</b>	<b>(1.068.707)</b>
4 Skat af årets resultat	<u>158.521</u>	<u>226.967</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>(560.793)</u></b>	<b><u>(841.740)</u></b>
6 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>(560.793)</u>	<u>(841.740)</u>
	<u>(560.793)</u>	<u>(841.740)</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	11.595.751	10.070.403
Aktiver under udvikling	<u>813.773</u>	<u>617.833</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.409.524</u>	<u>10.688.236</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	69.784	109.754
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	80.212	164.951
Udskudt skatteaktiv	<u>3.091.301</u>	<u>3.017.246</u>
	<u>3.241.297</u>	<u>3.291.951</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>7.665</u>	<u>5.539</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.248.962</u>	<u>3.297.490</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>15.658.486</u></u>	<u><u>13.985.726</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<b>Note</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>6 Egenkapital</b>		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>9.317.513</u>	<u>9.878.306</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>9.442.513</u>	<u>10.003.306</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.565	223.503
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.105.592	3.756.971
Anden gæld	<u>1.816</u>	<u>1.946</u>
	<u>6.215.973</u>	<u>3.982.420</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.215.973</u>	<u>3.982.420</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>15.658.486</u></u>	<u><u>13.985.726</u></u>
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
<b>8 Nærtstående parter</b>		

**NOTER**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Produktionsomkostninger</b>		
Ejendomsskat	176.429	164.462
Øvrige ejendomsudgifter	24.681	257.826
Afskrivninger	266.712	266.712
	<u>467.822</u>	<u>689.000</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Skatterenteindtægter	<u>0</u>	<u>3</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	76.318	50.321
Prioritetsrenter	0	111.235
Bankrenter	162	72
Låneomkostninger mv.	0	950
	<u>76.480</u>	<u>162.578</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	80.212	164.951
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.254	0
Årets regulering af udskudt skat	78.037	62.016
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	(3.982)	0
	<u>158.521</u>	<u>226.967</u>

## NOTER

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Aktiver under udvikling	I alt
Anskaffelsessum primo 2016	24.000.000	617.833	24.617.833
Tilgang	1.792.060	195.940	1.988.000
Anskaffelsessum ultimo 2016	25.792.060	813.773	26.605.833
Af- og nedskrivninger primo 2016	-13.929.597	0	-13.929.597
Årets afskrivninger	-266.712	0	-266.712
Årets nedskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo 2016	-14.196.309	0	-14.196.309
Bogført værdi ultimo 2016	11.595.751	813.773	12.409.524

### 6 Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført resultat	I alt
1. januar 2015	125.000	3.220.046	3.345.046
Skattefrit tilskud	0	7.500.000	7.500.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	-841.740	-841.740
1. januar 2016	125.000	9.878.306	10.003.306
Skattefrit tilskud	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	-560.793	-560.793
31. december 2016	125.000	9.317.513	9.442.513

Anpartskapitalen består af 1.250 anparter á 100 kr. Selskabet blev stiftet 1. februar 2013, og anpartskapitalen har været uændret siden.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning. Som følge heraf hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Nærtstående parter

A/S Schouw & Co. er noteret i selskabets ejerbog som 100% ejer af stemmerne og anpartskapitalen. Saltebakken 29 ApS indgår i koncernregnskabet for A/S Schouw & Co. Selskabets nærtstående parter omfatter bestyrelse, direktion og aktionærer.