

Skagbs - Set-up IVS
Vejlby Toften 248, 8240 Risskov

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016

CVR-nr. 36 73 39 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2017.

Solveig Astrid Grud
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Skagbs - Set-up IVS.

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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 10. maj 2017

Direktion

Solveig Astrid Grud

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Skagbs - Set-up IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skagbs - Set-up IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 10. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Skagbs - Set-up IVS
Vejlby Toften 248
8240 Risskov

CVR-nr.: 36 73 39 42
Stiftet: 4. maj 2015
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
2. regnskabsår

Direktion

Solveig Astrid Grud

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje garageejendommen Grøfthøjparken 151A og 154A, 8260 Viby J.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 80 t.kr. mod 54 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 29 t.kr. mod 18 t.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 Skagbs - Set-up IVS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgifter, varme og el, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter omkostninger til arbejdstøj.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 i 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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	30 år	20 %

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 af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 Skagbs - Set-up IVS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2016</u>	<u>4/5 - 31/12 2015</u>
Bruttofortjeneste	79.800	54.303
1 Personaleomkostninger	-1.214	-5.573
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.199	-10.928
Driftsresultat	58.387	37.802
Andre finansielle indtægter	4.084	4.108
2 Øvrige finansielle omkostninger	-25.072	-18.706
Resultat før skat	37.399	23.204
3 Skat af årets resultat	-8.220	-5.519
Årets resultat	29.179	17.685
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	21.884	13.264
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	7.295	4.421
Disponeret i alt	29.179	17.685

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	775.443	795.642
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>775.443</u>	<u>795.642</u>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	17.700	18.999
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.700</u>	<u>18.999</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>793.143</u>	<u>814.641</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	4.885	14.735
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.885</u>	<u>14.735</u>
	Aktiver i alt	<u>798.028</u>	<u>829.376</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	5.000	5.000
7 Øvrige lovpligtige reserver	11.716	4.421
8 Overført resultat	35.148	13.264
Egenkapital i alt	51.864	22.685
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.828	2.934
Hensatte forpligtelser i alt	3.828	2.934
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	665.664	713.194
Deposita	4.600	5.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	670.264	718.944
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	37.819	63.750
Selskabsskat	9.911	2.585
Anden gæld	16.342	10.478
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	72.072	84.813
Gældsforpligtelser i alt	742.336	803.757
Passiver i alt	798.028	829.376

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	1/1 - 31/12 2016	4/5 - 31/12 2015
1. Personalemkostninger		
Personalemkostninger i øvrigt	1.214	5.573
	1.214	5.573
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.307	1.951
Andre finansielle omkostninger	23.765	16.755
	25.072	18.706
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	7.326	2.585
Årets regulering af udskudt skat	894	2.934
	8.220	5.519
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	806.570	0
Tilgang i årets løb	0	806.570
Kostpris 31. december 2016	806.570	806.570
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-10.928	0
Årets afskrivninger	-20.199	-10.928
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-31.127	-10.928
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	775.443	795.642

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2016	21.150	0
Tilgang i årets løb	9.375	21.150
Afgang i årets løb	<u>-7.350</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>23.175</u>	<u>21.150</u>
Nedskrivninger 1. januar 2016	-2.151	0
Årets nedskrivninger	<u>-3.324</u>	<u>-2.151</u>
Nedskrivninger 31. december 2016	<u>-5.475</u>	<u>-2.151</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>17.700</u>	<u>18.999</u>
6. Virksomhedskapital		
Kontant kapitaludvidelse	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
7. Øvrige lovpligtige reserver		
Øvrige lovpligtige reserver 1. januar 2016	4.421	0
Henlagt af årets resultat	<u>7.295</u>	<u>4.421</u>
	<u>11.716</u>	<u>4.421</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	13.264	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>21.884</u>	<u>13.264</u>
	<u>35.148</u>	<u>13.264</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 666 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 775 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.140 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

Noter

10. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SAG Holding ApS, CVR-nr. 35 04 91 50 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 selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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