

# **salaBoligbyg ApS**

Nibevej 309, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 56 09 36

## **Årsrapport**

**23. marts - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2017.

---

**Thomas Andersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 23. marts - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 23. marts - 31. december 2016 for salaBoligbyg 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. marts - 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.

Aalborg SV, den 1. februar 2017

**Direktion**

Thomas Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i salaBolígbyg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for salaBolígbyg ApS for regnskabsåret 23. marts - 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.

Aalborg, den 1. februar 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	salaBoligbyg ApS Nibevej 309 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 37 56 09 36
	Stiftet: 23. marts 2016
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 23. marts - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Andersen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Salaplus Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse, opførelse og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -15.331 kr. mod kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -45.336 kr. mod kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som værende i overensstemmelse med det forventede.

Selskabets investeringsejendomme er under opførelse. Investeringsejendommene forventes indflytningsklare og fuldt udlejede i løbet af det kommende regnskabsår.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabskapitalen er delvist tabt. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres via indtjening i det kommende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Årsrapporten 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## 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 salaBolígyg ApS 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

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	23/3 - 31/12 2016 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-15.331</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-41.293
<b>Resultat før skat</b>	<b>-56.624</b>
Skat af årets resultat	11.288
<b>Årets resultat</b>	<b>-45.336</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-45.336
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-45.336</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	31/12 2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Investeringsejendomme	3.051.825
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.051.825</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.051.825</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavende selskabsskat	19.012
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.555</u>
Tilgodehavender i alt	<u>25.567</u>
Likvide beholdninger	<u>612.025</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>637.592</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.689.417</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>	31/12 2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-45.336
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.664</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	7.724
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>7.724</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til pengeinstitutter	66.904
Deposita	108.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>175.204</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.491.049
Anden gæld	10.776
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.501.825</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.677.029</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.689.417</u></b>

- 1 Kapitaltab**
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 4 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Kapitaltab

Ledelsen er opmærksom på, at selskabskapitalen er delvist tabt. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen reetableres via indtjening i det kommende regnskabsår.

### 2. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	3.051.825
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>3.051.825</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>3.051.825</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er under opførelse.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SalaPlus Holding ApS, CVR-nr. 35676341 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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