



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VIRKELYST SÆBY APS**

**HAVNEN 1, 9300 SÆBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. marts 2017

---

Lars Sørensen

**CVR-NR. 10 12 85 52**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Virkelyst Sæby ApS Havnen 1 9300 Sæby
	CVR-nr.: 10 12 85 52 Stiftet: 8. januar 2003 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Vestergade 3 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Virkelyst Sæby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 11. februar 2017

Direktion:

---

Lars Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejerne i Virkelyst Sæby ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Virkelyst Sæby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Sæby, den 11. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i byggemodning og projektudvikling af ejendommen Virkelyst, Sæby. Herudover ejer selskabet udlejningsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>232.869</b>	<b>409.948</b>
Af- og nedskrivninger.....		-160.932	-325.932
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>71.937</b>	<b>84.016</b>
Finansielle indtægter.....		1.145	3.531
Finansielle omkostninger.....	1	-81.858	-101.138
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-8.776</b>	<b>-13.591</b>
Skat af årets resultat.....	2	1.744	41.595
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-7.032</b>	<b>28.004</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte.....		100.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-107.032	28.004
<b>I ALT</b> .....		<b>-7.032</b>	<b>28.004</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		3.855.775	4.016.707
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.855.775</b>	<b>4.016.707</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.855.775</b>	<b>4.016.707</b>
Grunde og bygninger.....		1.802.056	1.802.056
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>1.802.056</b>	<b>1.802.056</b>
Tilgodehavende fra salg.....		0	689
Udskudte skatteaktiver.....		44.500	61.500
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.744	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>63.244</b>	<b>62.189</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>144.125</b>	<b>125.510</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.009.425</b>	<b>1.989.755</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.865.200</b>	<b>6.006.462</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.570.009	1.677.041
Forslag til udbytte.....		100.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.795.009</b>	<b>1.802.041</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.696.634	2.761.721
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.696.634</b>	<b>2.761.721</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	64.512	63.715
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.211.072	1.169.683
Selskabsskat.....		0	19.905
Anden gæld.....		97.973	189.397
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.373.557</b>	<b>1.442.700</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.070.191</b>	<b>4.204.421</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.865.200</b>	<b>6.006.462</b>
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		



## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	20.807	37.305		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	61.051	63.833		
	<b>81.858</b>	<b>101.138</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-18.744	19.905		
Regulering af udskudt skat.....	17.000	-61.500		
	<b>-1.744</b>	<b>-41.595</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016.....		4.994.905		
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>4.994.905</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		978.198		
Årets afskrivninger .....		160.932		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>1.139.130</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>3.855.775</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	1.677.041	0	1.802.041
Forslag til årets resultatdisponering.....		-107.032	100.000	-7.032
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.570.009</b>	<b>100.000</b>	<b>1.795.009</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.825.436	2.761.146	64.512	2.443.148
	<b>2.825.436</b>	<b>2.761.146</b>	<b>64.512</b>	<b>2.443.148</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

6

Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lars Sørensen Holding 1 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.761 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.815 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Virkelyst Sæby ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	34 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde, som er anskaffet med videresalg for øje. Grundene måles til anskaffelsespris med tillæg af udstykningsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.