



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

KULTURHUS SKOVLYST SÆBY APS

ROSENSTIEN 10, 9300 SÆBY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. maj 2018

Lars Christian Dittmer

CVR-NR. 11 41 19 08

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kulturhus Skovlyst Sæby ApS Rosenstien 10 9300 Sæby
	CVR-nr.: 11 41 19 08 Stiftet: 5. august 1987 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henning Vadskær Severinsen, Formand Margaretha Cedergren Hans Henning Jørgensen Lars Christian Dittmer
Direktion	Lindgaard Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Kulturhus Skovlyst Sæby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 20. marts 2018

Direktion:

Lindgaard Jensen

Bestyrelse:

Henning Vadskær Severinsen
Formand

Margaretha Cedergren

Hans Henning Jørgensen

Lars Christian Dittmer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Kulturhus Skovlyst Sæby ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kulturhus Skovlyst Sæby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Oplysning om væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold" samt til ledelsesberetningen i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for en væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om likviditeten til finansiering af driften i det førstkommande år kan realiseres. Ledelsen bedømmer, at likviditeten for det kommende år hænger sammen med forventede udlejningsindtægter, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Sæby, den 20. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19688

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets likviditet er ikke fuldt sikret for det kommende år. Der er pt. kun en fast lejer af bygningerne, og lejeindtægten herfra kan ikke dække selskabets samlede driftsudgifter for 2018. Udover den faste lejeindtægt, forventes der udlejning til diverse arrangementer i løbet af 2018. Der er for nuværende ikke indgået tilstrækkelig med lejeaftaler til disse arrangementer til at sikre likviditeten for hele 2018. Det er ledelsens forventning, at den nødvendige udlejning opnås for 2018, ligesom den blev realiseret i 2017.

Der arbejdes med planer, som skal sikre økonomien omkring Kulturhus Skovlyst Sæby ApS, og gøre det muligt på sigt at gennemføre renovering af bygningerne. Det er fortsat usikkert, hvilken indflydelse disse planer vil få for den fremtidige drift af Kulturhus Skovlyst Sæby ApS

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOTAB		-26.189	6.241
Finansielle indtægter.....	1	1.179	1.168
Finansielle omkostninger.....		0	-1.046
RESULTAT FØR SKAT		-25.010	6.363
Skat af årets resultat.....	2	5.434	-1.408
ÅRETS RESULTAT		-19.576	4.955
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-19.576	4.955
I ALT		-19.576	4.955

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		290.000	290.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	290.000	290.000
ANLÆGSAKTIVER.....		290.000	290.000
Tilgodehavender fra salg.....		0	1.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		20.848	30.096
Tilgodehavender.....		20.848	31.596
Likvider.....		39.058	46.444
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		59.906	78.040
AKTIVER.....		349.906	368.040
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		145.354	164.930
EGENKAPITAL.....	4	270.354	289.930
Hensættelse til udskudt skat.....		45.914	51.348
HENSATTE FORPLIGTELSE R.....		45.914	51.348
Anden gæld.....		33.638	26.762
Kortfristede gældsforpligtelser		33.638	26.762
GÆLDSFORPLIGTELSE R.....		33.638	26.762
PASSIVER.....		349.906	368.040
 Eventualposter mv.....	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 6		
 Oplysning om usædvanlige forhold.....	 7		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.168	1.158	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	11	10	
	1.179	1.168	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-5.434	1.408	
	-5.434	1.408	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		405.111	
Kostpris 31. december 2017.....		405.111	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		-115.111	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		-115.111	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		290.000	
<p>Investeringsejendommen består af udlejningsejendommen Skovlyst i Sæby, som blev anskaffet i 1981. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 27 tkr. pr. år for ejendommen, hvilket bygger på nuværende lejekontrakter og nuværende omkostningsniveau.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 9,25 % for ejendommen. Afkast er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, lejers bonitet, ejendommenes beliggenhed mv.</p>			
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	164.930	289.930
Forslag til årets resultatdisponering.....		-19.576	-19.576
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	145.354	270.354

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
Eventualforpligtelser Der er indgået lejekontrakt med Julius Ahrenfeldt på matrikel nr. 1 ay Sæbygaard Hovedgaard Volstrup, hvor ejendommen er beliggende. Den årlige leje udgør ca. 61 tkr. for 2017. Lejekontrakten løber frem til 1. marts 2021.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Der påhviler ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.	6
Oplysning om usædvanlige forhold Selskabets likviditet er ikke fuldt sikret for det kommende år. Der er pt. kun en fast lejer af bygningerne, og lejeindtægten herfra kan ikke dække selskabets samlede driftsudgifter for 2018. Udover den faste lejeindtægt, forventes der udlejning til diverse arrangementer i løbet af 2018. Der er for nuværende ikke indgået tilstrækkelig med lejeaftaler til disse arrangementer til at sikre likviditeten for hele 2018. Det er ledelsens forventning, at den nødvendige udlejning opnås for 2018, ligesom den blev realiseret i 2017. Der arbejdes med planer, som skal sikre økonomien omkring Kulturhus Skovlyst Sæby ApS, og gøre det muligt på sigt at gennemføre reovering af bygningerne. Det er fortsat usikkert, hvilken indflydelse disse planer vil få for den fremtidige drift af Kulturhus Skovlyst Sæby ApS	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kulturhus Skovlyst Sæby ApS for 2017 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.