



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**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. juni 2016

---

Henning Vadskær Severinsen

**CVR-NR. 11 41 19 08**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Henning Vadskær Severinsen, Formand Leif Rasmussen Hans Henning Jørgensen Lars Christian Dittmer
<b>Direktion</b>	Lindgaard Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 28. april 2016

Direktion

---

Lindgaard Jensen

Bestyrelse

---

Henning Vadskær Severinsen  
Formand

---

Leif Rasmussen

---

Hans Henning Jørgensen

---

Lars Christian Dittmer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Kulturhus Skovlyst Sæby ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kulturhus Skovlyst Sæby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabet's note "usikkerhed ved going concern" og i ledelsesberetningen, afsnit 3, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om likviditeten til finansiering af driften i de førstkommande år kan realiseres. Ledelsen bedømmer, at likviditeten hænger sammen med udlejningsindtægter, og at der i årets løb vil blive fundet en permanent løsning omkring det fremtidige ejerforhold og driften af Kulturhus Skovlyst ApS.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sæby, den 28. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets likviditet er ikke fuldt ud sikret for det kommende år. Der er pt. kun en fast lejer af bygningerne, og indtægten herfra kan ikke dække selskabets samlede driftsudgifter for 2016. Der har gennem de seneste år været udlejning af ejendommen til forskellige arrangementer, og der vil også være indtægter fra denne udlejning i 2016. Der er dog ikke for nuværende indgået tilstrækkelig med lejeaftaler for 2016, som kan sikre likviditeten til driften i hele året. Det er ledelsens forventning at den nødvendige udlejning nås.

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

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kulturhus Skovlyst Sæby ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-38.750</b>	<b>31.083</b>
Finansielle indtægter.....		1.136	119
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-37.614</b>	<b>31.202</b>
Skat af årets resultat.....	1	12.241	-4.998
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-25.373</b>	<b>26.204</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for netto opsk. af investeringsaktiver..		9.305	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-34.678	26.204
<b>I ALT</b> .....		<b>-25.373</b>	<b>26.204</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		290.000	290.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	290.000	290.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>290.000</b>	<b>290.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		28.939	27.826
Andre tilgodehavender.....		0	6.676
Periodeafgrænsningsposter.....		0	10.672
Tilgodehavender.....		<b>28.939</b>	<b>45.174</b>
Likvider.....		<b>56.785</b>	<b>49.803</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>85.724</b>	<b>94.977</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>375.724</b>	<b>384.977</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver.....		164.431	158.887
Overført overskud.....		-4.456	26.461
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>284.975</b>	<b>310.348</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		49.940	62.181
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>49.940</b>	<b>62.181</b>
Anden gæld.....		40.809	12.448
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>40.809</b>	<b>12.448</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>40.809</b>	<b>12.448</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>375.724</b>	<b>384.977</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-12.241	4.998		
	<b>-12.241</b>	<b>4.998</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015.....		405.111		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>405.111</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		325.920		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>325.920</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		210.809		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>210.809</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>290.000</b>		
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>	
	Anpartskapital	Reserve for dagsværdi af investerings- aktiver	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	158.887	26.461	310.348
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		-3.761	3.761	
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>155.126</b>	<b>30.222</b>	<b>310.348</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....		9.305	-34.678	-25.373
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>164.431</b>	<b>-4.456</b>	<b>284.975</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>4</b>
Der er indgået lejekontrakt med Julius Ahrenfeldt på matrikel nr. 1 ay Sæbygaard Hovedgaard, Volstrup, hvor ejendommen er beliggende. Den årlige leje udgør ca. 60 tkr. for 2015. Lejekontrakten løber frem til 1. marts 2021.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>5</b>
Der påhviler ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.				

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****6**

Selskabets likviditet er ikke fuldt ud sikret for det kommende år. Der er pt. kun en fast lejer af bygningerne, og indtægten herfra kan ikke dække selskabets samlede driftsudgifter for 2016. Der har gennem de seneste år været udlejning af ejendommen til forskellige arrangementer, og der vil også være indtægter fra denne udlejning i 2016. Der er dog ikke for nuværende indgået tilstrækkelig med lejeaftaler for 2016, som kan sikrer likviditeten til driften i hele året. Det er ledelsens forventning at den nødvendige udlejning nås, og at likviditeten til årets drift således kan sikres.