



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 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2017

---

Henning Severinsen

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 5. april 2017

Direktion:

---

Lindgaard Jensen

Bestyrelse:

---

Henning Vadskær Severinsen  
Formand

---

Leif Rasmussen

---

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 5. april 2017

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.

### 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 2017. Udover den faste lejeindtægt, forventes en udlejning til diverse arrangementer i løbet af 2017. Der er for nuværende ikke indgået tilstrækkelig med lejeaftaler til disse arrangementer til at sikre likviditeten for hele 2017. Det er ledelsens forventning, at den nødvendige udlejning opnås for 2017, ligesom den blev realiseret i 2016.

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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>6.241</b>	<b>-38.750</b>
Finansielle indtægter.....	1	1.168	1.136
Finansielle omkostninger.....		-1.046	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.363</b>	<b>-37.614</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.408	12.241
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.955</b>	<b>-25.373</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		4.955	-25.373
<b>I ALT</b> .....		<b>4.955</b>	<b>-25.373</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		290.000	290.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>290.000</b>	<b>290.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>290.000</b>	<b>290.000</b>
Tilgodehavender fra salg.....		1.500	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		30.096	28.939
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>31.596</b>	<b>28.939</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>46.444</b>	<b>56.786</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>78.040</b>	<b>85.725</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>368.040</b>	<b>375.725</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver.....		0	164.431
Overført overskud.....		164.930	-4.456
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>289.930</b>	<b>284.975</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		51.348	49.940
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>51.348</b>	<b>49.940</b>
Anden gæld.....		26.762	40.810
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>26.762</b>	<b>40.810</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>26.762</b>	<b>40.810</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>368.040</b>	<b>375.725</b>
<b>Eventualposter mv.....</b>	<b>5</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		
<b>Oplysning om væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold.....</b>	<b>7</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>8</b>		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.158	1.113	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10	23	
	<b>1.168</b>	<b>1.136</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	1.408	-12.241	
	<b>1.408</b>	<b>-12.241</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		405.111	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>405.111</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		325.920	
Tilbageførsel af af-/nedskrivninger.....		-325.920	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		210.809	
Årets værdireguleringer.....		0	
Øvrige reguleringer.....		-325.920	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>-115.111</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>290.000</b>	

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.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 27 tkr. pr. år for ejendommen, hvilket bygger på nuværende lejekontrakter og nuværende omkostningsniveau.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 9,3 % for ejendommen. Afkast er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, lejers bonitet, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
	Anpartskapital	Reserve for dagsværdi af investerings- aktiver	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	164.431	-4.456	284.975	
Overførsel til frie reserver.....		-164.431	164.431		
Forslag til årets resultatdisponering.....			4.955	4.955	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>164.930</b>	<b>289.930</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</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. 61 tkr. for 2016. Lejekontrakten løber frem til 1. marts 2021.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Der påhviler ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.					
<b>Oplysning om væsentlige usikkerheder og usædvanlige forhold</b>					<b>7</b>
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 2017. Udover den faste lejeindtægt, forventes en udlejning til diverse arrangementer i løbet af 2017. Der er for nuværende ikke indgået tilstrækkelig med lejeaftaler til disse arrangementer til at sikre likviditeten for hele 2017. Det er ledelsens forventning, at den nødvendige udlejning opnås for 2017, ligesom den blev realiseret i 2016.					
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.					
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kulturhus Skovlyst 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.

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

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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.