



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**  
**C/O HENNING SEVERINSEN, ROSENSTIEN 10, 9300 SÆBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2020

---

Henning Vadskær Severinsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kulturhus Skovlyst Sæby ApS c/o Henning Severinsen 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 Margaretha Cedergren 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 6. marts 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Lindgaard Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henning Vadskær Severinsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Margaretha Cedergren

\_\_\_\_\_  
Hans Henning Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Lars Christian Dittmer

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Kulturhus Skovlyst Sæby ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kulturhus Skovlyst Sæby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

#### **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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 6. marts 2020

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

Selskabet har i 2019 fået nye ejere af selskabskapitalen. Ny ejer af selskabet er Fonden Kultuhuset Skovlyst.

Det er planen at selskabet i 2020 fusionerer med Fonden Kulturhuset Skovlyst.

### 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>13.839</b>	<b>-16.134</b>
Finansielle indtægter.....	1	911	837
Finansielle omkostninger.....		-105	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>14.645</b>	<b>-15.297</b>
Skat af årets resultat.....	2	-3.227	3.365
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>11.418</b>	<b>-11.932</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		11.418	-11.932
<b>I ALT</b> .....		<b>11.418</b>	<b>-11.932</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		290.000	290.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	290.000	290.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>290.000</b>	<b>290.000</b>
Tilgodehavender fra salg.....		0	1.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		35.593	21.682
Tilgodehavender.....		35.593	23.182
Likvider.....		13.716	26.043
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>49.309</b>	<b>49.225</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>339.309</b>	<b>339.225</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		144.840	133.422
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>269.840</b>	<b>258.422</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		45.776	42.549
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>45.776</b>	<b>42.549</b>
Anden gæld.....		23.693	36.754
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		23.693	38.254
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>23.693</b>	<b>38.254</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>339.309</b>	<b>339.225</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	911	834	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	3	
	<b>911</b>	<b>837</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	3.227	-3.365	
	<b>3.227</b>	<b>-3.365</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		405.111	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>405.111</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		-115.111	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>-115.111</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>290.000</b>	
<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>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	133.422	258.422
Forslag til resultatdisponering.....		11.418	11.418
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>144.840</b>	<b>269.840</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser i selskabet			

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Der påhviler ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kulturhus Skovlyst Sæby ApS for 2019 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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.