



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

MAIGÅRDSCENTRET K/S
PARALLELVEJ 11, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2016

Jens Jørgen Calundan

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Selskabets	Maigårdscentret K/S Parallelvej 11 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 14 26 99 91 Stiftet: 20. februar 1990 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Brian Severinsen Jens Jørgen Calundan
Komplementar Interessenter	ApS SPKR nr. 2564 Brian Severinsen Jens Jørgen Calundan
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordea Algade 41 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Maigårdscentret K/S.

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.

Frederikshavn, den 26. maj 2016

Bestyrelse:

Brian Severinsen

Jens Jørgen Calundan

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af Maigårdscentret K/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Maigårdscentret K/S 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 selskabets 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.

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.

Frederikshavn, den 26. maj 2016

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

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien for investeringsejendommen opgøres ved en afkastbaseret markedsværdibetragtning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.

De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabs økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		766.420	877.276
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		-11.831	0
DRIFTSRESULTAT		754.589	877.276
Finansielle omkostninger.....		-75.219	-130.191
RESULTAT FØR SKAT		679.370	747.085
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		679.370	747.085
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		679.370	747.085
I ALT		679.370	747.085

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom.....		13.250.000	13.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	13.250.000	13.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.250.000	13.250.000
Andre tilgodehavender.....		2.445	2.445
Periodeafgrænsningsposter.....		24.900	24.900
Tilgodehavender.....		27.345	27.345
Likvider.....		291.891	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		319.236	27.345
AKTIVER.....		13.569.236	13.277.345
PASSIVER			
Virksomhedskapital.....		1.545.588	1.545.588
Overført overskud.....		4.592.116	3.912.746
EGENKAPITAL.....	2	6.137.704	5.458.334
Gæld til kreditinstitutter.....		5.873.387	6.514.000
Anden gæld.....		180.909	180.909
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	6.054.296	6.694.909
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	3	640.613	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	375.944
Anden gæld.....		736.623	748.158
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.377.236	1.124.102
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.431.532	7.819.011
PASSIVER.....		13.569.236	13.277.345
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				1
			Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2015.....			9.025.507	
Tilgang.....			11.831	
Kostpris 31. december 2015.....			9.037.338	
Opskrivninger 1. januar 2015.....			4.224.493	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....			-11.831	
Opskrivninger 31. december 2015.....			4.212.662	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....			13.250.000	
Egenkapital				2
		Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.545.588	3.912.746		5.458.334
Forslag til årets resultatdisponering.....		679.370		679.370
	1.545.588	4.592.116		6.137.704
Langfristede gældsforpligtelser				3
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter.....	6.514.000	6.514.000	640.613	3.287.113
Anden gæld.....	180.909	180.909	0	0
	6.694.909	6.694.909	640.613	3.287.113
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.514 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.250 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 20.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på 20.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 0 tkr.				

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****5**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien for investeringsejendommen opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssigvurdering.

De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommen.

Markedet for investeringsejendomme er fortsat præget af ringe omsætning. Det stillestående marked medfører en større usikkerhed end sædvanligt i relation til at vurdere dagsværdien på selskabets ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Maigårdscentret K/S 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.

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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendommen

Værdiregulering af investeringsejendommen 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. 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

Investeringsejendommen måles til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommen, 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 salgsomkostninger 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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.