

Sigvald A. Ejendomme A/S
CVR-nr. 21 25 75 08
Skolegade 85, 1, 6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 20 / 5 2016

Peter Schmitz
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sigvald A. Ejendomme A/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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13 / 5 2016

Direktion

Peter Schmitz

Bestyrelse

Børge Steen Andersen
Formand

Søren Klint Rasmussen

Ole Bjørn Svensson

Peter Schmitz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Sigvald A. Ejendomme A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sigvald A. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Grenaa, den 13 / 5 2016

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 33946406

Michael Iuel

Statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Sigvald A. Ejendomme A/S
Skolegade 85, 1
6700 Esbjerg

Telefon: 75 11 90 90

CVR-nr.: 21 25 75 08

Stiftet: 1. oktober 1998

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Dokument ref.: 540 / MI / CSP / JN

Bestyrelse

Børge Steen Andersen, formand
Søren Klint Rasmussen
Ole Bjørn Svensson
Peter Schmitz

Direktion

Peter Schmitz

Revisor

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af og investering i fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2015 realiseret et underskud før skat på 1.386 t.kr. mod et overskud på 340 t.kr. for 2014.

Resultatet er isoleret set utilfredsstillende, men det skal ses i lyset af en væsentlig nedskrivning på 1.922 t.kr. før skat, svarende til 1.470 t.kr. efter skat vedrørende ejendommen Lübker Allé 164. Alle øvrige aktiviteter har udviklet sig tilfredsstillende i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Sigvald A. Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, samt eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene, samt administration af dem.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige og uafhængige vurderinger af dagsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	75 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabsskat 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.143.760	993.161
1 Personalemkostninger.....	-144.328	-144.650
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.011.872	-90.000
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	-1.012.440	758.511
Andre finansielle indtægter	0	1.425
Andre finansielle omkostninger.....	-374.034	-420.169
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	-1.386.474	339.767
Skat af årets resultat.....	382.204	-33.683
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-1.004.270	306.084
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.673	0
Overført resultat.....	-1.504.943	306.084
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-1.004.270	306.084
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
	kr.	kr.
2 Grunde og bygninger	32.137.003	34.148.875
Materielle anlægsaktiver	32.137.003	34.148.875
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.110.000	1.110.000
Finansielle anlægsaktiver	1.110.000	1.110.000
ANLÆGSAKTIVER	33.247.003	35.258.875
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.412	11.250
Selskabsskat	23.150	86.635
Andre tilgodehavender	68.882	50.911
Tilgodehavender	111.444	148.796
OMSÆTNINGSAKTIVER	111.444	148.796
AKTIVER	33.358.447	35.407.671

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	8.000.000	8.000.000
Reserve for opskrivninger	5.893.645	5.780.306
Overført resultat.....	5.419.334	6.924.277
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.673	0
4 EGENKAPITAL.....	19.813.652	20.704.583
Hensættelse til udskudt skat	2.383.389	2.951.783
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.383.389	2.951.783
Prioritetsgæld.....	9.695.214	9.145.486
Deposita	689.261	639.158
5 Langfristede gældsforpligtelser	10.384.475	9.784.644
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	280.107	740.000
Kreditinstitutter.....	181.724	961.224
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.250	4.650
Anden gæld.....	307.850	260.787
Kortfristede gældsforpligtelser	776.931	1.966.661
GÆLDSFORPLIGTELSER	11.161.406	11.751.305
PASSIVER	33.358.447	35.407.671
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	142.890	142.890
Andre omkostninger til social sikring	1.438	1.760
	<u>144.328</u>	<u>144.650</u>
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		28.817.420
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
		<u>28.817.420</u>
Kostpris 31. december 2015		28.817.420
Opskrivninger, primo.....		7.555.955
Opskrivninger 31. december 2015.....		<u>7.555.955</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-2.224.500
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		<u>-2.011.872</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>-4.236.372</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<u><u>32.137.003</u></u>

NOTER

	2015	2014
	kr.	kr.
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	1.110.000	1.110.000
Kostpris 31. december 2015	1.110.000	1.110.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	1.110.000	1.110.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat i seneste årsrapport	Egenkapital i seneste årsrapport
FOBT Invest ApS	Esbjerg	100%	-7.650	1.075.438

	Primo	Andre kapital- bevægelser	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	8.000.000	0	0	8.000.000
Reserve for opskrivninger.....	5.780.306	113.339	0	5.893.645
Overført resultat	6.924.277	0	-1.504.943	5.419.334
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	0	500.673	500.673
	<u>20.704.583</u>	<u>113.339</u>	<u>-1.004.270</u>	<u>19.813.652</u>

Aktiekapitalen består af 8.000.000 kapitalandele á 1 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Selskabet har i 2009 anskaffet egne kapitalandele på nominelt kr. 100.000, som udgør 1,25% af den samlede kapital. Kapitalandelene er erhvervet, da en aktionær har ønsket at sælge disse.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	9.885.486	9.975.321	280.107	8.027.547
Deposita	639.157	689.261	0	0
	<u>10.524.643</u>	<u>10.664.582</u>	<u>280.107</u>	<u>8.027.547</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet har afgivet en kaution som selvskyldner over for Børsen II Esbjerg ApS på 10% af den samlede bankgæld, som udgør t.kr. 6.979 pr. 31/12 2015.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.200 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 32.137 t.kr. pr. 31. december 2015.

Anparterne nom. kr. 100.000 i FOBT Invest ApS er stillet til sikkerhed for Børsen II Esbjerg ApS' bankforbindelse.