

# **Kenneth Madsen Sæby ApS**

Stationspladsen 4, 9300 Sæby  
CVR-nr. 29 22 09 80

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.05.16

Kenneth Madsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Kenneth Madsen Sæby ApS  
Stationspladsen 4  
9300 Sæby  
Hjemsted: Frederikshavn  
CVR-nr.: 29 22 09 80

---

**Direktion**

---

Kenneth Madsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Kenneth Madsen Sæby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 11. maj 2016

**Direktionen**

Kenneth Madsen

## Til kapitalejeren i Kenneth Madsen Sæby ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kenneth Madsen Sæby ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 11. maj 2016

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom. Derudover drives der holding- og investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 3.477.234 mod DKK 889.349 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.138.148.

Investeringsejendommen er i årsrapporten indregnet på baggrund af en forrentningsprocent på 4,0-7,5%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende ud fra de givne markedsforhold.

Selskabet er pr. 01.01.15 fusioneret sammen med Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS, hvilket er sket efter overtagelsesmetoden.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 samt balance pr. 31.12.15.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>494.248</b>	<b>-5.938</b>
1 Personaleomkostninger	-14.661	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>479.587</b>	<b>-5.938</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.584.767	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	11.387	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.075.741</b>	<b>-5.938</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.449.215	904.354
2 Andre finansielle indtægter	16.294	5.035
3 Andre finansielle omkostninger	-466.128	-14.792
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>999.381</b>	<b>894.597</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.075.122</b>	<b>888.659</b>
Skat af årets resultat	-597.888	690
<b>Årets resultat</b>	<b>3.477.234</b>	<b>889.349</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	917.731	-195.446
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Overført resultat	2.458.303	984.995
<b>I alt</b>	<b>3.477.234</b>	<b>889.349</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	17.750.000	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.750.000</b>	<b>0</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.446.722	5.599.753
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.446.722</b>	<b>5.599.753</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.196.722</b>	<b>5.599.753</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	134.244	1.429.862
	Tilgodehavende selskabsskat	78.000	0
	Andre tilgodehavender	4.200	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>216.444</b>	<b>1.429.862</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>216.444</b>	<b>1.429.862</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.413.166</b>	<b>7.029.615</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	917.731	1.406.458
	Overført resultat	8.994.217	5.129.456
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.138.148</b>	<b>6.760.714</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.331.500	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.331.500</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.489.713	0
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.489.713</b>	<b>0</b>
<b>7</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	211.800	0
	Gæld til kreditinstitutter	3.954.834	20.752
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.000	0
	Selskabsskat	0	222.072
	Anden gæld	280.171	26.077
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.453.805</b>	<b>268.901</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.943.518</b>	<b>268.901</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.413.166</b>	<b>7.029.615</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	13.388	0
Personalemkostninger i øvrigt	1.273	0
I alt	14.661	0

---

**2. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.294	5.035
I alt	16.294	5.035

---

**3. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	1.750
Øvrige finansielle omkostninger	443.271	13.042
Valutakurstab	22.857	0
I alt	466.128	14.792

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	0
Tilgang ved fusion og tilkøb af virksomhed	11.650.000
Tilgang i året	3.515.233
Kostpris pr. 31.12.15	15.165.233
Opskrivninger pr. 31.12.14	0
Opskrivninger i året	2.584.767
Opskrivninger pr. 31.12.15	2.584.767
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	17.750.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 4,0-7,5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.



31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	4.193.295	4.193.295
Afgang i året	-1.664.304	0

Kostpris pr. 31.12.15	2.528.991	4.193.295
-----------------------	-----------	-----------

Opskrivninger pr. 31.12.14	1.406.458	1.601.904
Årets resultat	191.800	904.354
Udbytte	0	-1.099.800
Andre reguleringer	-680.527	0

Opskrivninger pr. 31.12.15	917.731	1.406.458
----------------------------	---------	-----------

Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	3.446.722	5.599.753
------------------------------------	-----------	-----------

### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
BeneFiT Nord ApS, Frederikshavn	75%	4.595.630	255.733

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	125.000	1.631.646	4.114.719	98.400
Betalt udbytte	0	0	0	-98.400
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-29.742	29.742	0
Forslag til resultatdisponering	0	-195.446	984.995	99.800
Saldo pr. 31.12.14	125.000	1.406.458	5.129.456	99.800

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -  
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	1.406.458	5.129.456	99.800
Betalt udbytte	0	0	0	-99.800
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.406.458	1.406.458	0
Forslag til resultatdisponering	0	917.731	2.458.303	101.200
Saldo pr. 31.12.15	125.000	917.731	8.994.217	101.200

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	211.800	1.052.498	5.701.513	0
I alt	211.800	1.052.498	5.701.513	0

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 3.955 er der udstedt et ejerpantebrev på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i Jernbane Alle 2A, 9300 Sæby (t.DKK 3.000), med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 6.250 og Stationspladsen 2A, 9300 Sæby (t.DKK 1.000), med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.400.

Til sikkerhed for gæld til E/F Åhusene 7, 8000 Århus er der udstedt et pantebrev på t.DKK 40, der giver pant i Åhusene 7, st. 2, 8000 Århus, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.350.