

# **Ejendomsselskabet Sæby**

Esrumvej 435

3230 Græsted

CVR-nr. 30069188

## **Årsrapport for 2015**

(Opstillet uden revision eller review)

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2016

---

Michala Jørgensen  
Dirigent

## Ejendomsselskabet Sæby

### Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ejendomsselskabet Sæby**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Ejendomsselskabet Sæby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 31-05-2016

#### **Direktion**

Michala Jørgensen  
Direktør

## **Ejendomsselskabet Sæby**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Sæby Esrumsvej 435 3230 Græsted
CVR-nr.	30069188
Stiftelsesdato	22-11-2006
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Michala Jørgensen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S

## **Ejendomsselskabet Sæby**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets ejer og driver ejendommen Mølleparken 1, 4270 Høng, samt ejendommen Kongevejen 299B, Espergærde der begge udlejes.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 271.473, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 7.235.080, og en egenkapital på kr. -181.653.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet fortsat vil kunne forøge indtjeningen, ved en optimeret drift, og reducerede administrationsomkostninger, hvorved egenkapitalen vil kunne blive reetableret, og indtil dette er sket vil ledelsen understøtte selskabet.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

#### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Ejendomsselskabet Sæby

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sæby for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

## **Ejendomsselskabet Sæby**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

## **Ejendomsselskabet Sæby**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Ejendomsselskabet Sæby

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>464.212</b>	<b>308.584</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-78.250	-78.250
<b>Driftsresultat</b>		<b>385.962</b>	<b>230.334</b>
Finansielle omkostninger	1	-30.961	-54.456
<b>Resultat før skat</b>		<b>355.001</b>	<b>175.878</b>
Skat af årets resultat		-83.528	-43.090
<b>Årets resultat</b>		<b>271.473</b>	<b>132.788</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-371.301	-642.774
		<b>-371.301</b>	<b>-642.774</b>

# Ejendomsselskabet Sæby

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	7.072.837	6.453.837
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.072.837</u>	<u>6.453.837</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>7.072.837</u>	<u>6.453.837</u>
Periodeafgrænsningsposter		23.789	15.882
Udsudte skatteaktiver		68.571	76.278
<b>Tilgodehavender</b>		<u>92.360</u>	<u>92.160</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>69.883</u>	<u>195.957</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>162.243</u>	<u>288.117</u>
<b>Aktiver</b>		<u>7.235.080</u>	<u>6.741.954</u>

## Ejendomsselskabet Sæby

### Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4	64.648	0
Overført resultat	5	-371.301	-642.774
<b>Egenkapital</b>		<b>-181.653</b>	<b>-517.774</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.625.342	1.710.325
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.212.107	2.212.107
Selskabsskat		0	-11.173
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.837.449</b>	<b>3.911.259</b>
Anden gæld		3.579.284	3.348.469
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.579.284</b>	<b>3.348.469</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.416.733</b>	<b>7.259.728</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.235.080</b>	<b>6.741.954</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Ejendomsselskabet Sæby

### Noter

	2015	2014
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	30.961	54.456
	<b>30.961</b>	<b>54.456</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	7.077.203	7.077.203
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	697.250	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.774.453</b>	<b>7.077.203</b>
Af- og nedskrivninger primo	-623.366	-545.116
Årets afskrivninger	-78.250	-78.250
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-701.616</b>	<b>-623.366</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.072.837</b>	<b>6.453.837</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Årets tilgang	64.648	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>64.648</b>	<b>0</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-642.774	-775.562
Årets tilgang	271.473	132.788
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-371.301</b>	<b>-642.774</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ejendommen Mølleparken 1, 4270 Høng:  
Realkredit Danmark tinglyst restgæld dkk 210.000  
Ejerpantebrev dkk 1.100.000

Ejendommen Kongevejen 299C:  
Nykredit Realkredit, tinglyst restgæld dkk 1.751.000  
Ejerpantebrev dkk 499.000