

# Ejendomsselskabet Sæby

Esrumvej 435

3230 Græsted

CVR-nr. 30069188

## Årsrapport for 2018

(Opstillet uden revision eller review)

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-05-2019

---

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 01-01-2018 - 31-12-2018 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 30-05-2019

#### **Direktion**

Michala Jørgensen  
Direktør

## **Ejendomsselskabet Sæby**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>  | Ejendomsselskabet Sæby<br>Esrumsvej 435<br>3230 Græsted |
| CVR-nr.              | 30069188  |
| Stiftelsesdato       | 22-11-2006  |
| Regnskabsår          | 01-01-2018 - 31-12-2018                                 |
| <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 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 505.100, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 7.201.421, og en egenkapital på kr. 704.908.

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 2018 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Ejendomsselskabet Sæby

### Anvendt regnskabspraksis

#### 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:

|   | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger                               | 20-50 år        | 0%               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år         | 0%               |

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Bygninger:                    | 20-40 år |
| Produktionsanlæg og maskiner: | 5-7 år   |

## **Ejendomsselskabet Sæby**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:3-10 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret 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 år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel 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**

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



## Ejendomsselskabet Sæby

### Resultatopgørelse

|   | Note | 2018<br>kr.    | 2017<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                     |      | <b>859.618</b> | <b>608.907</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -78.250        | -78.250        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>781.368</b> | <b>530.657</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       | 1    | 3.245          | 6.554          |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -112.092       | -112.071       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>672.521</b> | <b>425.140</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -167.421       | -106.285       |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>505.100</b> | <b>318.855</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført fra tidligere år   |      | 10.160         | -308.695       |
| Årets resultat  |      | 505.100        | 318.855        |
|   |      | <b>515.260</b> | <b>10.160</b>  |
| Overført resultat   |      | 515.260        | 10.160         |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>515.260</b> | <b>10.160</b>  |

## Ejendomsselskabet Sæby

Balance 31. december 2018

|   | Note | 2018<br>kr.             | 2017<br>kr.             |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                         |                         |
| Grunde og bygninger                         | 3    | <u>7.035.587</u>        | <u>7.113.837</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <u><b>7.035.587</b></u> | <u><b>7.113.837</b></u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <u><b>7.035.587</b></u> | <u><b>7.113.837</b></u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | <u>79.676</u>           | <u>100</u>              |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <u><b>79.676</b></u>    | <u><b>100</b></u>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <u><b>86.158</b></u>    | <u><b>62.243</b></u>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <u><b>165.834</b></u>   | <u><b>62.343</b></u>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <u><b>7.201.421</b></u> | <u><b>7.176.180</b></u> |

## Ejendomsselskabet Sæby

### Balance 31. december 2018

|   | Note | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  | 4    | 125.000          | 125.000          |
| Reserve for opskrivninger   | 5    | 64.648           | 64.648           |
| Overført resultat   | 6    | 515.260          | 10.160           |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>704.908</b>   | <b>199.808</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat   | 7    | 0                | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 1.362.341        | 1.451.202        |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt   |      | 2.212.107        | 2.212.107        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>3.574.448</b> | <b>3.663.309</b> |
| Selskabsskat  |      | 222.793          | 55.372           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 2.699.272        | 3.257.691        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>2.922.065</b> | <b>3.313.063</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>6.496.513</b> | <b>6.976.372</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>7.201.421</b> | <b>7.176.180</b> |
| Eventualforpligtelser   | 8    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 9    |                  |                  |

## Ejendomsselskabet Sæby

### Noter

|   | 2018             | 2017             |
|---|------------------|------------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>   |                  |                  |
| Andre finansielle indtægter   | 3.245            | 6.554            |
|   | <b>3.245</b>     | <b>6.554</b>     |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>  |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger  | 112.092          | 112.071          |
|   | <b>112.092</b>   | <b>112.071</b>   |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>   |                  |                  |
| Kostpris primo  | 7.971.953        | 7.774.453        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer  | 0                | 197.500          |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>7.971.953</b> | <b>7.971.953</b> |
| Af- og nedskrivninger primo   | -858.116         | -779.866         |
| Årets afskrivninger   | -78.250          | -78.250          |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>   | <b>-936.366</b>  | <b>-858.116</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <b>7.035.587</b> | <b>7.113.837</b> |
| <b>4. 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>5. Reserve for opskrivninger</b>   |                  |                  |
| Saldo primo   | 64.648           | 64.648           |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>64.648</b>    | <b>64.648</b>    |
| <b>6. Overført resultat</b>   |                  |                  |
| Saldo primo   | 10.160           | -308.695         |
| Årets tilgang   | 505.100          | 318.855          |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>515.260</b>   | <b>10.160</b>    |
| <b>7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>   |                  |                  |
| <b>8. Eventualforpligtelser</b>   |                  |                  |
| Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.   |                  |                  |
| <b>9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>   |                  |                  |
| Ejendommen Mølleparken 1, 4270 Høng:<br>Realkredit Danmark tinglyst restgæld dkk 210.000<br>Ejerpantebrev dkk 1.100.000 |                  |                  |

## Ejendomsselskabet Sæby

### Noter

2018

2017

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