



# Revi Nord A/s

Østergade 1 1. th. · 9320 Hjøllerup  
Tlf. 98 28 38 38  
E-mail: hjollerup@revi-nord.dk

*Seamar Ejendomme ApS  
Jens Munksvej 5  
9850 Hirtshals*

*CVR-nr: 35 51 83 71*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2016

\_\_\_\_\_  
Claus Rask Boddum

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsesberetning .....	3

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Seamar Ejendomme ApS Jens Munksvej 5 9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 35 51 83 71 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Mariegaard Claus Rask Boddum
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Nørregade 13 9850 Hirtshals
<b>Revisor</b>	Revi Nord A/S Registreret Revisionsaktieselskab Østergade 1, 1. th. 9320 Hjallerup
<b>Ejerforhold</b>	Mariegaard Skagen Holding ApS, Mjølners Vej 19, 9990 Skagen CRB Group ApS, Poul Paghs Gade 6A, 2. th., 9000 Aalborg
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 31/5 2016 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom og dertil efter direktionens skøn tilknyttet virksomhed.

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

Resultatet er som forventet og forventes forbedret næste år.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Seamar Ejendomme ApS.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 31/5 2016

### Direktion



Jesper Mariegaard



Claus Rask Boddum

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Til kapitalejerne i Seamar Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Seamar Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 virksomheden, 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjallerup, den 31 / 5 2016

**Revi Nord A/S**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr.: 25 97 58 47

Finn O. Sørensen  
Registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Seamar Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

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.

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.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Brugstid

Driftsmidler 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2013/14
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>101.522</b>	<b>-29</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-18.000	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>83.522</b>	<b>-29</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-782.932	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-699.410</b>	<b>-29</b>
Andre finansielle indtægter.....	0	-10
Andre finansielle omkostninger.....	-62.160	-72.364
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-761.570</b>	<b>-72.403</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-761.570</b>	<b>-72.403</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-761.570	-72.403
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-761.570</b>	<b>-72.403</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014
2 Grunde og bygninger .....	2.247.193	3.030.125
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	72.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.319.193</b>	<b>3.030.125</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.319.193</b>	<b>3.030.125</b>
Andre tilgodehavender .....	3.000	7.229
Periodeafgrænsningsposter .....	4.045	5.273
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>7.045</b>	<b>12.502</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>7.045</b>	<b>12.502</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.326.238</b>	<b>3.042.627</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat.....	-833.972	-72.403
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-753.972</b>	<b>7.597</b>
Kreditinstitutter.....	3.064.187	3.019.105
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.023	15.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.080.210</b>	<b>3.035.030</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.080.210</b>	<b>3.035.030</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.326.238</b>	<b>3.042.627</b>

- 4 Eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter
- 7 Ejerforhold

## NOTER

	2015	2013/14	
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivning, driftsmidler og inventar .....	18.000	0	
	<u>18.000</u>	<u>0</u>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo .....	3.030.125	90.000	
Tilgang i årets løb .....	0	0	
Afgang i årets løb .....	0	0	
	<u>3.030.125</u>	<u>90.000</u>	
Kostpris 31. december 2015			
Af-/nedskrivninger, primo .....	0	0	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0	
Årets af-/nedskrivninger .....	-782.932	-18.000	
	<u>-782.932</u>	<u>-18.000</u>	
Af-/nedskrivninger 31. december 2015			
	<u>-782.932</u>	<u>-18.000</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b><u>2.247.193</u></b>	<b><u>72.000</u></b>	
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	0	-833.972	-833.972
	<u>80.000</u>	<u>-833.972</u>	<u>-753.972</u>

Der er ikke sket ændringer i den nominelle kapital i regnskabsåret og i det seneste år.

**4 Eventualposter mv.**  
Ingen

NOTER

2015

2014

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

**6 Nærtstående parter**

De nærtstående parter med bestemmende indflydelse på virksomheden er som følger:

Mariegaard Skagen Holding ApS, Mjølners Vej 19, 9990 Skagen  
CRB Group ApS, Poul Paghs Gade 6A, 2. th., 9000 Aalborg

Jesper Mariegaard, Mjølners vej 19, 9990 Skagen  
Claus Rask Boddum, Poul Paghs Gade 6A, 2. th., 9000 Aalborg

**7 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Mariegaard Skagen Holding ApS, Mjølners Vej 19, 9990 Skagen  
CRB Group ApS, Poul Paghs Gade 6A, 2. th., 9000 Aalborg