

# **Emil A. Seiersen A/S**

Marselis Boulevard 22, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39 78 24 13

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.02.16

Thue Hagenau  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Emil A. Seiersen A/S  
Marselis Boulevard 22  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 39 78 24 13

---

**Bestyrelse**

---

Jørn Emil Seiersen  
Ellen Kruse  
Jesper Emil Seiersen

---

**Direktion**

---

Jørn Emil Seiersen

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Emil A. Seiersen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. januar 2016

**Direktionen**

Jørn Emil Seiersen

**Bestyrelsen**

Jørn Emil Seiersen

Ellen Kruse

Jesper Emil Seiersen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Emil A. Seiersen A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Emil A. Seiersen A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Aarhus, den 13. januar 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive udlejning af beboelsesejendom.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 270.062 mod DKK 188.220 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 19.065.504.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-7.894</b>	<b>183.284</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.927	-28.439
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-33.821</b>	<b>154.845</b>
Andre finansielle indtægter	44.023	165.453
Andre finansielle omkostninger	-139.140	-141.121
<b>Resultat før skat</b>	<b>-128.938</b>	<b>179.177</b>
Skat af årets resultat	399.000	9.043
<b>Årets resultat</b>	<b>270.062</b>	<b>188.220</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	96.000	0
Overført resultat	174.062	188.220
<b>I alt</b>	<b>270.062</b>	<b>188.220</b>



	31.12.15	31.12.14
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	27.000.000	5.284.056
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.000.000</b>	<b>5.284.056</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>27.000.000</b>	<b>5.284.056</b>
Tilgodehavende selskabsskat	4.000	0
Andre tilgodehavender	0	144.534
Periodeafgrænsningsposter	0	2.240
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.000</b>	<b>146.774</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.148.694
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.148.694</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>984.444</b>	<b>324.792</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>988.444</b>	<b>2.620.260</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.988.444</b>	<b>7.904.316</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	18.468.871	1.510.000
	Overført resultat	633	-173.429
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	96.000	0
<b>1</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.065.504</b>	<b>1.836.571</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.860.000	476.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.860.000</b>	<b>476.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.285.744	3.395.744
<b>2</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.285.744</b>	<b>3.395.744</b>
<b>2</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	110.000	107.860
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	152.136	130.441
	Deposita	190.529	198.734
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.751	44.216
	Selskabsskat	0	47.205
	Anden gæld	270.780	1.667.545
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>777.196</b>	<b>2.196.001</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.062.940</b>	<b>5.591.745</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.988.444</b>	<b>7.904.316</b>
<b>3</b>	Sikkerhedsstillelser		

**GENERELT**

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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****Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	90

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i reserve for opskrivninger under egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

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

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

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.

**1. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	500.000	1.510.000	-361.649	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	188.220	0
Saldo pr. 31.12.14	500.000	1.510.000	-173.429	0

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -  
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	1.510.000	-173.429	0
Årets opskrivning	0	16.958.871	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	174.062	96.000
Saldo pr. 31.12.15	500.000	18.468.871	633	96.000

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.000	250

**2. 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	110.000	2.500.000	3.395.744	3.503.604

### 3. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.396 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.000.