



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

Sæby Ejendoms-Invest ApS

Krystalgade 6

9300 Sæby

CVR nr. 46 43 80 19

Årsrapport
1/1 – 31/12 2015
(43. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2016


Ole Rørbæk Jensen
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport.....	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Hoved- og nøgletal.....	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten.....	14



Ledespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Sæby Ejendoms-Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Sæby, den 30/5 2016


Ole Rørbæk Jensen



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Sæby Ejendoms-Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Sæby Ejendoms-Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 30/5 2016

RR REVISION
BENNY JAKOBSEN
CVR NR. 73 95 34 13

~~Benny Jakobsen~~
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet: Sæby Ejendoms-Invest ApS
Krystalgade 6
9300 Sæby

CVR nr.: 46 43 80 19

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Hjemsted: Frederikshavn Kommune

Direktion: Ole Rørbæk Jensen



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom og maskiner og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

Betydningsfulde hændelser som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste 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.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger

Bygninger og driftsmidler afskrives liniært og er baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede driftsøkonomisk levetid og skønnede restværdi, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 6.700.000).....	50 år
Driftsmidler	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelses af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Hoved- og nøgletal

	2015	2014	2013	2012	2011
					(t.kr)
RESULTATOPGØRELSE					
Bruttoresultat.....	552	550	478	431	314
Resultat før finansielle poster.....	432	401	349	302	186
Resultat før skat.....	434	420	366	284	159
Årets resultat	333	307	348	214	120
BALANCE					
Anlægsaktiver	7.781	7.781	7.384	7.414	7.444
Omsætningsaktiver.....	2.004	1.783	1.788	1.418	1.080
Egenkapital.....	7.939	7.606	7.298	6.951	6.737
Hensættelser	534	535	537	611	556
Langfristet gæld	1.005	1.020	966	964	246
Kortfristet gæld	307	404	371	306	985
Balancesum	9.785	9.565	9.172	8.832	8.524
NØGLETAL					
Afkastningsgrad	4,4	4,2	3,8	3,4	2,2
<i>(resultat før finansielle poster i % af samlede aktiver)</i>					
Soliditetsgrad.....	81,1	79,5	79,6	78,7	79,0
<i>(egenkapital ultimo i % af samlede aktiver)</i>					
Forrentning af egenkapital.....	4,2	4,0	4,8	3,1	1,8
<i>(årets resultat i % af egenkapital)</i>					



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		552.379	549.709
Lønninger	1	(116.028)	(100.350)
Resultat før renter og afskrivninger		436.351	449.359
Afskrivninger	2	(23.969)	(48.791)
Øvrige driftsindtægter		20.000	0
Resultat før renter		432.382	400.568
Finansielle indtægter		9.766	27.621
Finansielle omkostninger		(7.736)	(8.520)
Resultat før skat		434.412	419.669
Årets skat.....	3	(96.836)	(108.754)
Skat tidligere år		(4.538)	(3.628)
Årets resultat		333.038	307.287
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte.....		0	0
Overført til egenkapital		333.038	307.287
I alt		333.038	307.287



Balance 31. december

	Note	2015	2014
Aktiver			
Ejendomme		7.780.726	7.751.306
Driftsmidler		0	30.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....		7.780.726	7.781.306
Anlægsaktiver i alt		7.780.726	7.781.306
Andre tilgodehavender		2.178	7.178
Periodisering		0	7.000
Tilgodehavender i alt		2.178	14.178
Likvide beholdninger i alt		2.002.064	1.769.295
Omsætningsaktiver i alt.....		2.004.242	1.783.473
Aktiver i alt		9.784.968	9.564.779



Balance 31. december

	Note	2015	2014
Passiver			
Egenkapital i alt	4	7.938.696	7.605.658
Udskudt skat.....		534.500	535.400
Hensatte forpligtelser i alt		534.500	535.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	5	1.004.868	1.019.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.165	85.444
Gæld kapitalejere		1.873	1.800
Gæld tilknyttede selskaber		158.641	217.946
Anden gæld		489	489
Skyldig selskabsskat		9.736	98.054
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		306.904	403.733
Gældsforpligtelser i alt		1.311.772	1.423.721
Passiver i alt		9.784.968	9.564.779
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser	7		



Noter til årsrapporten

1	Lønninger	2015	2014
	Gager	152.368	99.874
	Fri bil	(86.340)	(49.524)
	Pension	50.000	50.000
		116.028	100.350
2	Afskrivninger	2015	2014
	Driftsmidler	0	25.000
	Bygninger	23.969	23.791
		23.969	48.791
3	Årets skat	2015	2014
	Årets aktuelle skat	97.736	110.054
	Årets regulering udskudt skat.....	(900)	(1.300)
		96.836	108.754

Noter til årsrapporten

4	Egenkapital	Selskabs- kapital	Opskriv- ningshen- læggelse	Udbytte	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	200.000	2.162.303	0	5.243.355	7.605.658
	Forslag til årets resultatdisponering	0	0	0	333.038	333.038
	Egenkapital ultimo	200.000	2.162.303	0	5.576.393	7.938.696

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de sidste 5 år.





Noter til årsrapporten

5	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 31.12.2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
	Ansvarlig lånekapital.....	753.205	0	753.205	753.205
	Deposita.....	251.663	0	251.663	251.663
		1.004.868	0	1.004.868	1.004.868

6 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Den i virksomheden påhvilende udskudte skat udgør kr. 534.500.

7 Sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 700.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Søndergade 10
(regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 kr. 6.975.558).